

# **Ich möchte nicht alleine alt werden!**

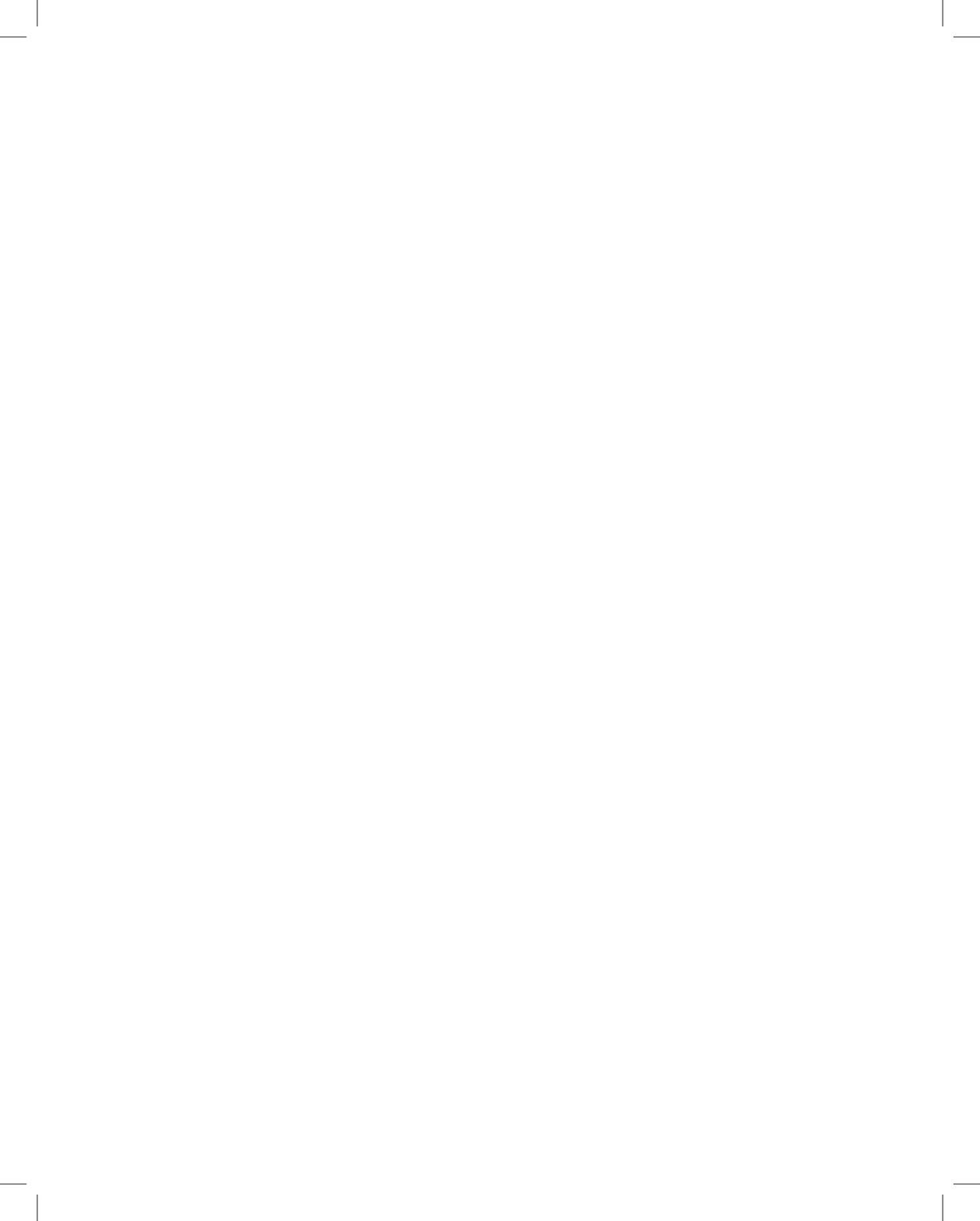
Gemeinschaftliche Wohnkonzepte im Alter -  
Grundlagen, Möglichkeiten und Beispiele

Elisabeth Gaenge

Masterarbeit zur Erlangung des akademischen Grades einer  
Diplom-Ingenieurin in der Studienrichtung Architektur

Technische Universität Graz  
Erzherzog-Johann Universität  
Fakultät für Architektur  
Institut für Gebäudelehre (1470)  
Betreuer: Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Hans Gangoly

Graz, 27. Mai 2014



## **Eidesstattliche Erklärung**

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am 27. Mai 2014

Unterschrift \_\_\_\_\_

## **Statutory Declaration**

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources/resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

date: May 27th 2014

signature \_\_\_\_\_



**Für Andreas, Kirstin, Astrid und Stephan**

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung  
Seite 08

**1**

Im Alter  
Seite 12

**2**

- 2.1 Demographischer Wandel
- 2.2 Alter und Gesellschaft
- 2.3 Rentner sind nicht gleich Rentner!
- 2.4 Alltag und Herausforderungen

Wohnen im Alter  
Seite 26

**3**

- 3.1 Geschichtliche Entwicklung
- 3.2 Unterscheidung zweier Phasen: I und II
- 3.3 I Selbstständige Lebensführung
- 3.4 II Heimplätze und Pflegebedürftigkeit

Gemeinschaftlich  
wohnen im Alter  
Seite 42

**4**

- 4.1 Gemeinschaften
- 4.2 Gebraucht werden und Hilfe bekommen
- 4.3 Mögliche Konzepte
- 4.4 Wohn-, Haus-, Nachbarschaftsgemeinschaft
- 4.5 Chancen, Risiken und Lösungen

Theorie

# Praxis

Übersicht der Projekte  
Seite 64

5

Wohngemeinschaften  
Seite 68

6

- 6.1 MGH in Waldzell (A)
- 6.2 Villa in Zürich (CH)
- 6.3 Villa in Dresden (D)
- 6.4 Wohnung in Wien (A)
- 6.5 Wohnung in Berlin (D)
- 6.6 Villa in Münster (D)
- 6.7 Villa in Göttingen (D)
- 6.8 Matzenhof in Oberbayern (D)

Hausgemeinschaften  
Seite 118

7

- 7.1 Austragshaus in München (D)
- 7.2 MGH Darmstadt (D)
- 7.3 Solinsieme in St. Gallen (CH)
- 7.4 Alte Schule Berlin Karlshorst (D)
- 7.5 OLGA in Nürnberg (D)
- 7.6 Pfarrzentrum Wipperfürth (D)
- 7.7 Wohnanlage in Potsdam (D)
- 7.8 Wohnanlage in Stuttgart (D)

Nachbarschafts-  
gemeinschaften  
Seite 170

8

- 8.1 Wohnpavillon Arn (CH)
- 8.2 Sargfabrik in Wien (A)
- 8.3 Müggelhof in Berlin (D)
- 8.4 Generationenhaus Stuttgart (D)
- 8.5 Seniorensiedlung in Aalborg (DK)
- 8.6 Le Case di Tiedoli (I)
- 8.7 Siedlung Steinacker Zürich (CH)

Zusammenfassung  
und Auswertung  
Seite 218

9

# 1 Einleitung

## **Ich möchte nicht alleine alt werden!**

Meine Recherche zu dieser Arbeit begann im Mai 2013, als ich mit mehreren Personen um die 50 an einem Tisch saß und plötzlich das Thema Wohnen im Alter angesprochen wurde. Schnell war man sich in der Gruppe einig, dass man auf keinen Fall in ein Pflegeheim ‚abgeschoben‘ werden wollte und möglichst im hohen Alter nicht alleine sein wollte. Dabei wurde die Frage an mich gerichtet: Welche Möglichkeiten haben wir heute, wenn wir uns entschließen in Gemeinschaft alt werden zu wollen? Außer einiger bekannter Beispiele wie die Sargfabrik in Wien oder das flexible Mehrfamilienhaus in Darmstadt fielen mir auf Anhieb keine guten Antworten ein. Doch die Frage ließ mich nicht mehr los: Was kann die Architektur für gemeinschaftliche Wohnprojekte tun? Wie kann man durch bestimmte bauliche Entscheidungen den Zusammenhalt innerhalb einer Gruppe stärken? Und was ist gerade bei solchen Ansätzen im Alter zu beachten? Gibt es eigentlich eine wahre Lösung oder bestimmt am Ende die Zielgruppe innerhalb der Senioren-Gruppe welche Wohnform die passendste ist?

Gerade die Herausarbeitung der unterschiedlichen Vorstellungen innerhalb der Zielgruppe 50 plus wurde ein wichtiger Teil dieser Arbeit, weil sich wohl jeder Architekt am Anfang einer Idee die Frage stellen muss: Für wen baue ich eigentlich? Erst dann kann er den ersten Strich aufs Papier setzen. Deswegen ist diesem Thema das erste Kapitel dieser Arbeit gewidmet. Meine Recherche begann ganz allgemein mit dem

Thema ‚Wohnen im Alter‘. Nach nur wenigen Tagen hatte ich jedoch so viel Material zusammen, dass ich eine ganze Bibliothek damit hätte füllen können. Sortierte man die klassische Bauaufgabe der Alten- oder Pflegeheime aus, engte sich das Feld schon erheblich ein. Zum Thema ‚Baugruppen‘ fanden sich vor allem Beispiele von jungen Familien mit wenig Geld, die sich zusammen getan hatten, um möglichst kostengünstig ihre Wohnräume zu verwirklichen. Auch generationsübergreifende Projekte gab es einige, vor allem in Großstädten. Hier kam ich dem eigentlichen Kern schon näher. Senioren und junge Menschen leben auf unterschiedlichste Weise unter einem Dach zusammen. Der Gedanke schien gerade in den letzten 15 Jahren immer beliebter zu werden, wie die wachsende Zahl an Mehrgenerationenprojekten zeigt. Wohngemeinschaften, in denen nur Senioren oder besser gesagt Menschen ab 50 Jahren zusammen lebten waren schwieriger zu finden. Dann stieß ich auf die Ausstellung „Netzwerk wohnen – Architektur für Generationen“, die vom 16.02. bis 19.05.2013 im Architekturmuseum in Frankfurt am Main gezeigt wurde. Das Kulturamt der Stadt brachte in diesem Zusammenhang einen 240 Seiten starken Katalog mit Texten, Beispielen und Denkanstößen heraus. Dieses Buch bildete die Grundlage für weiterführende Literatur, von Japan über Südafrika bis nach Kanada fanden sich Wohnbeispiele zu meinem Thema. Ende Juli hatte ich rund 1.800 Seiten Material und über 50 interessante Beispiele auf meinem Schreibtisch liegen. Wieder begann die Herausforderung des Filterns, Sortierens und Reduzierens.

## Vielfalt und Möglichkeiten

Um am Anfang ein System in meine Recherche zu bekommen ließ ich 15 Freiwillige im Alter von 45 bis 55 einen Fragebogen zu ihren Wohnwünschen ausfüllen. Der erste Teil beschäftigte sich mit ihrer jetzigen Wohnsituation und ihren Vorstellungen vom Alter. Durchgängig wurde angegeben, dass man möglichst in den vertrauten vier Wänden alt werden wollte oder aber bei einem eventuellen Umzug wenig von den Annehmlichkeiten einbüßen wollte. Lediglich bei der Fläche der zur Verfügung stehenden Zimmer und des Garten gaben einige an, dass sie sich gerne etwas verkleinern würden, um in den späteren Jahren die Verantwortung und die körperliche Arbeit damit nicht mehr zu haben. Im zweiten Teil wurden verschiedene Wohnprojekte gezeigt, die auch in dieser Arbeit analysiert wurden. Die Meinung dazu war auch relativ eindeutig. Ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft, wie bei dem Beispiel aus Wien, konnte sich eigentlich niemand vorstellen. Die Einschränkung auf so wenige Quadratmeter war dann doch nicht vorstellbar. Projekte die eine abgeschlossene Wohnung anboten fanden schon mehr Akzeptanz. Die Eigenständigkeit in den eigenen vier Wänden bei gleichzeitiger Möglichkeit Kontakt mit anderen aufzunehmen war für viele eine Idealvorstellung. Egal, ob es der kleine Neubau des Wohnpavillon Arn in der Schweiz oder eine Wohnung im St. Galler Projekt ‚Solinsieme‘ war, das konnten sich fast alle Befragten gut vorstellen.



01 Wohnpavillon Arn in der Schweiz



02 Alte Schule in Berlin-Karlshorst



03 Siedlung Steinacker in Zürich



#### 04 Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften

Diese ersten Einblicke waren für meine Arbeit und die weitere Recherche eine wichtige Grundlage. Es zeigte sich ganz klar, dass für niemanden das Altenheim eine Zukunftsoption war, Wohnbedürfnisse sich im Alter sehr an den Wohnformen der ersten 50 Jahre des Lebens orientieren, aber auch neue Konzepte akzeptiert werden, wenn sie der bisherigen Wohnform entsprechen oder einen ähnlichen Standard bieten.

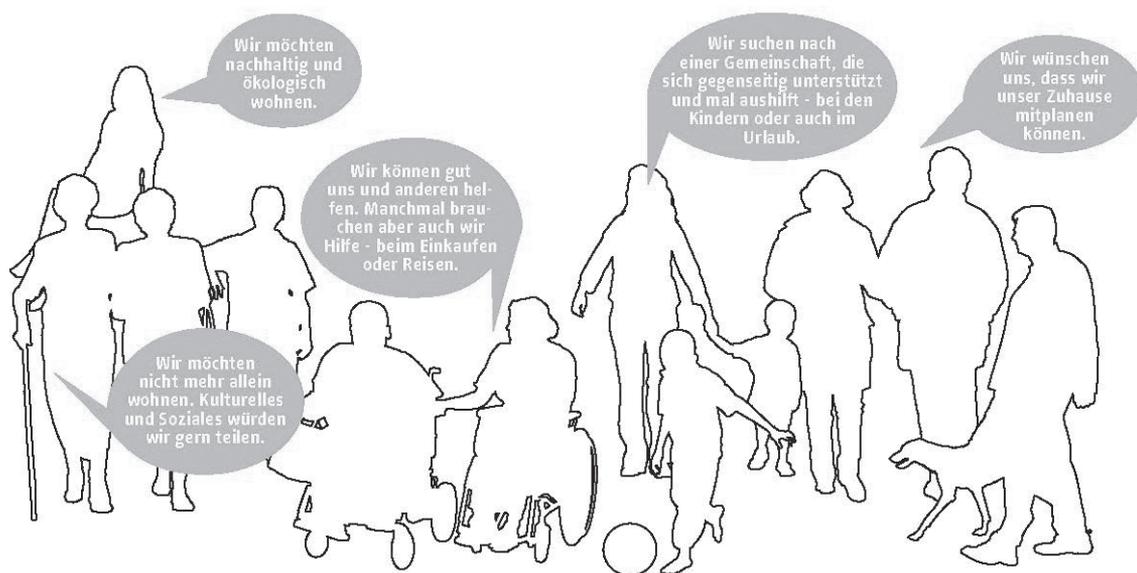
Eine weitere Fragestellung, die sich mit der Recherche auftrat, war, warum das Thema vom gemeinschaftlichen Wohnen im Alter erst im 21. Jahrhundert so viel Beachtung und Interesse bekommt. Die Generation der 50- bis 60-Jährigen unterscheidet sich heute wie keine andere von ihren Eltern oder Großeltern. Durch den demographischen Wandel bilden sie eine Mehrheit wie in keinem Zeitalter zuvor. Außerdem haben sie eine andere Geschichte. Hunger, Nöte und Kriege waren nie Teil ihrer Biographie. Stattdes-

sen haben sie schon im Studententaler in Wohngemeinschaften zusammen gewohnt und als erste Generation unverheiratet mit einem Partner oder sogar ihrer Familie zusammen gelebt. Das war bei ihren Eltern noch nicht vorstellbar. Ihr Leben wurde durch den Kapitalismus geprägt. Heute hat man verstanden, dass Konsum eine Möglichkeit ist aber nicht alles ersetzen kann, was einem soziale Kontakte und zwischenmenschliche Beziehungen geben können. Man besinnt sich zurück auf Gemeinschaft und Austausch, in allen Generationen. Die stark angestiegene Lebenserwartung wird durch ein besseres Gesundheitssystem und finanzielle Unterstützungen durch den Sozialstaat abgesichert. Das Rentenalter beginnt bei den meisten also nicht mit Pflegebedürftigkeit, sondern ermöglicht Aktivitäten und Verwirklichungen, die im Arbeitsalltag nicht möglich waren. Den Menschen wird Zeit gegeben, die sie sinnvoll ausnutzen wollen. Wer heute zwischen 50 und 65 Jahren alt ist, setzt sich bereits stärker mit dem Altern auseinander. Das liegt vorallem daran, dass in dieser Zeit ihre Eltern das hohe Alter erreichen und sich zunehmend auf neuen Herausforderungen und Einschränkungen im Alltag einstellen müssen. Aufgrund dieser Erfahrungen wird der Anstoß zur Auseinandersetzung mit dem eigenen Alter gegeben. Hinzu kommt, dass in dieser Lebensphase meist die eigenen Kinder das Haus verlassen. Durch die veränderte Haushaltsgröße verstärkt sich der Wunsch nach einer neuen Gemeinschaft. Über das Internet und andere Quellen versucht man Informationen einzuholen, sich zu vernetzen und Gleichgesinnte zu finden. Es gibt viel mehr Möglichkeiten, wenn man erst einmal eine gute Idee hat, sie auch umzusetzen. Genau diese Zielgruppe ist es, die sich heutzutage für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Alter interessiert.

Diese Arbeit soll ein Handbuch für alle Menschen sein, die sich mit dem Wohnen im Alter allgemein und gemeinschaftlichen Wohnformen im speziellen genauer auseinander setzen wollen.

Der erste Teil dieser Arbeit beschäftigt sich mit den theoretischen Grundlagen, die für ein solches Bauvorhaben notwendig sind, um Zielgruppe, Motivationen und Abläufe besser einordnen zu können. Am Anfang steht immer die Frage nach den zukünftigen Bewohnern eines Projektes. Hierbei ist die große Herausforderung den Ansprüchen und Bedürfnissen sowohl eines 65-Jährigen als auch einer 95-Jährigen gleichermaßen gerecht zu werden. Im Alter wird durch die eingeschränkte Mobilität vor allem der Schwerpunkt auf die eigene Wohnung und das direkte Wohnumfeld gelegt. Barrierefreiheit und gute Anbindung an Nahversorgung für den täglichen Gebrauch sind dabei wichtige Kriterien. Eine weitere Einengung des Themas führt dann zu den gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter: Ihre Unterschiede, Schwerpunkte oder Herausforderungen bilden eine wichtige theoretische Grundlage, um die Analyse der Beispiele im Hauptteil dieser Arbeit besser zu verstehen.

Der zweite Teil hat einen praktischen Schwerpunkt und soll in einer detaillierten Betrachtung die ausgewählten Projekte so darstellen, dass sie miteinander vergleichbar sind. Dazu wurden unterschiedlichste Formen des Zusammenlebens in Deutschland, Österreich und der Schweiz ausgewählt. Der gemeinschaftliche Charakter zeigt sich auf ganz unterschiedliche Art: Manchmal leben nur Senioren zusammen, andere sind Mehrgenerationenhäuser oder werden innerhalb einer Familie geführt. Auch die Größe und architektonische Zusammensetzung der Bewohner geht sehr weit auseinander. Diese breite Palette wurde sehr bewusst aus über 50 Projekten ausgewählt, um in der weiteren Auseinandersetzung mit dem Thema für jeden, der über eine solche Wohnform nachdenkt, ein passendes Vorbild zu finden.



05 Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden aus unterschiedlichen Motivationen angestoßen

## 2 Im Alter

Wenn man sich mit dem Wohnen im Alter beschäftigt, dann muss man sich am Anfang vor allem mit der Zielgruppe dieser Wohnform vertraut machen. Ab wann ist man alt und gibt es Unterschiede zwischen den einzelnen Phasen des Alters? Welche Bedürfnisse und Wünsche haben die Senioren bzw. welche Einschränkungen und Problemen haben sie im Alltag zu bewältigen? Auf all diese Fragen soll das erste Kapitel dieser Arbeit eine Antwort geben und die einzelnen Punkte näher beleuchten.

### Demographischer Wandel

Die Alterung unserer Gesellschaft ist im 21. Jahrhundert in aller Munde. Überall spricht man von den steigenden Lebenserwartungen, dem Rückgang der Geburtenrate oder verwendet den alles umfassenden Begriff des Demographischen Wandels. Die meisten Berichte beschreiben das bevor stehende gesellschaftliche Szenario eher mit negativen Wortlauten.

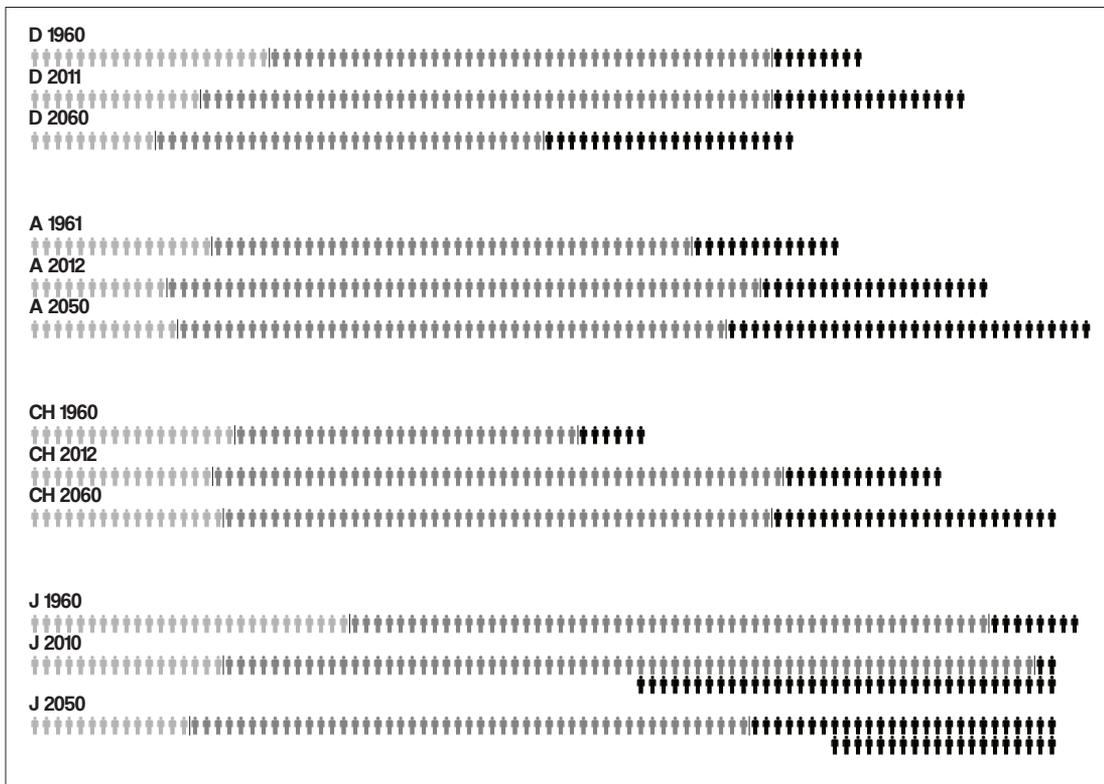
Zwei Dinge sind unbestritten: Dank moderner Medizin, einem gesünderen Lebensstil und mehr Körperbewusstsein steigt die Lebenserwartung in Europa mit jeder neuen Generation weiter an. Liegt die Lebenserwartung einer Person, die Anfang der 1960er Jahre geboren ist heute noch bei rund 66 Jahren, liegt sie bei einem Neugeborenen aus dem Jahre 2011 schon bei knapp über 78 Jahren. Noch Ende des 19. Jahrhunderts wurden die Männer nur durchschnittlich 35 Jahre alt, Frauen 38 Jahre.<sup>1</sup> Auch der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung hat sie geändert. 1950

waren insgesamt 9,7 Prozent der Menschen über 65 Jahre alt, 1990 waren es schon 15 Prozent und 2011 über 20 Prozent.<sup>2</sup> Die nachfolgende Graphik (Seite 13) verbildlicht diese Zusammenhänge noch einmal. Es handelt sich also um eine enorm wachsende Gruppe der Senioren, auf die unterschiedlich innerhalb der Gesellschaft reagiert werden muss. In absoluten Zahlen gibt es einen Anstieg von rund 6,7 Millionen im Jahr 1950 auf fast 17 Millionen Senioren (2011) in Deutschland. Diese Zahl wird bis zum Jahr 2050 laut Prognose des Statistischen Bundesamtes weiter wachsen. Es lässt sich außerdem erkennen, dass der Anteil älterer Menschen in der Gesellschaft in allen europäischen Ländern weiter ansteigen wird und gleichzeitig auch die Lebenserwartung weiter zunimmt.<sup>3</sup> Prognosen zufolge werden im Jahr 2040 in Deutschland erstmalig mehr über 80-Jährige als unter 19-Jährige, also Jugendliche, leben. In den darauffolgenden 20 Jahren wird die Entwicklung noch weiter auseinander gehen.<sup>4</sup> Man spricht in diesem Zusammenhang auch vom Jugend- und Altenquotienten. Wie in der Tabelle 01 und der Graphik 02 zu erkennen ist, ist Japan das Industrieland, welches den Demographischen Wandel am härtesten erleben wird. Durch eine noch höhere Zahl an kinderlosen Frauen und viel mehr über 90-Jährigen im Land ist die Überalterung der Gesellschaft dort stärker als in den D-A-CH-Staaten. Die Gesamtbevölkerung von Österreich und der Schweiz wird bis 2060 laut Prognosen weiter ansteigen, da diese beiden Länder eine stärkere Zuwanderung aus dem Ausland haben.

Johannes Piepenbrink beschreibt den Demographischen Wandel als einen ‚Megatrend‘ un-

	insgesamt	unter 15	15-59	60+	Quelle
<b>Japan</b>					
J-1960	92.500.000	27.897.000 30%	56.405.000 61%	8.198.000 9%	UN Population
J-2010	126.900.000	16.751.000 13%	71.445.000 56%	38.705.000 31%	
J-2050	109.722.000	14.264.000 13%	48.936.000 45%	46.522.000 42%	
<b>Österreich</b>					
A-1961	7.090.000	1.590.000 22%	4.190.000 59%	1.310.000 19%	Statistik Austria
A-2012	8.430.000	1.220.000 14%	5.220.000 62%	1.990.000 24%	
A-2050	9.323.000	1.270.000 14%	4.856.000 52%	3.200.000 34%	
<b>Deutschland</b>					
	insgesamt	unter 20	20-64	65+	Datenreport 2013, bpb
D-1960	73.150.000	20.775.000 28%	43.890.000 60%	8.485.000 12%	
D-2011	81.844.000	14.896.000 18%	50.089.000 61%	16.860.000 21%	
D-2060	67.400.000	10.550.000 16%	34.400.000 51%	22.450.000 33%	
<b>Schweiz</b>					
CH-1960	5.360.000	1.769.000 33%	3.028.000 56%	563.000 11%	Bundesamt für Statistik Schweiz
CH-2012	8.039.000	1.643.000 20%	4.997.000 62%	1.399.000 18%	
CH-2060	8.987.000	1.653.000 18%	4.790.000 53%	2.543.000 29%	

## 01 Bevölkerungsentwicklung D, A, CH und Japan

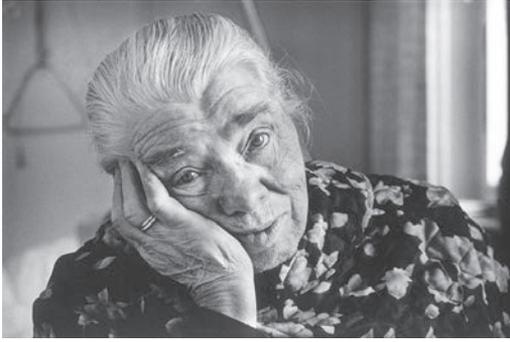


## 02 Bevölkerungsentwicklung D, A, CH und Japan

100.000 EW (A/CH) bzw. 1.000.000 EW (D/J)

20 bis 64 Jahre (D/CH) bzw. 15 bis 59 Jahre (A/J)

ab 65 Jahre (D/CH) bzw. ab 60 Jahre (A/J)



03 Traurige Momente

serer Zeit: „Seit Jahrzehnten konstant niedrige Geburtenraten und eine immer weiter steigende Lebenserwartung haben die Altersstruktur der Bevölkerung nachhaltig verändert. Der Anteil der älteren gegenüber den jüngeren Menschen wächst beständig, gleichzeitig schrumpft Deutschland, weil es immer weniger Neugeborene gibt. Zugespitzt heißt das: Wir werden immer weniger und immer älter.“<sup>5</sup> Die Graphik der einstigen Alterspyramide in Industrieländern gleicht im Jahre 2050 eher einem Alterspilz. Doch was bedeutet das für unsere Gesellschaft?

Oft wird diese Entwicklung als bedrohlich gesehen. Was soll nur aus unserer Wirtschaft werden und wie soll der Staat in Zukunft Rentensysteme und Pflegeabsicherungen für die Bevölkerung organisieren? Doch was ist mit den Vorteilen und Chancen, die sich aus der neuen Zielgruppe ergeben?

Die Gründe für die steigende Lebenserwartung liegen vor allem in der Weiterentwicklung der modernen Medizin, der bewussteren Gesundheitsvorsorge und besseren Hygiene der Menschen. Ein stark reduziertes Unfallrisiko durch Barrierefreiheit und Hilfsmittel im Alltag aber auch durch einen gesünderen und bewussteren Lebensstil, den der Wohlstand mit sich gebracht hat, verlängern die Zeitspanne des Alters.

Statistisch erreichen mehr Frauen als Männer das hohe Alter. Sie haben eine um 5 Jahre höhere Lebenserwartung. Gleichzeitig ist die Frau in einer Ehe meist um etwa 2 Jahre jünger als ihr Mann, was bedeutet, dass sie im Durchschnitt noch etwa 7 Jahre als Witwe lebt. Man spricht auch von



04 Glückliche Momente

einer Feminisierung des Alters. Gerade in den Jahren des Alleinseins sind Vereinsamung und Depression häufige psychische Erkrankungen. In dieser Zeit ist es gut, wenn man auf bestehende soziale Netzwerke zurückgreifen kann, die neue Lebensinhalte geben. Aus diesem Grund werden gerade auch für Frauen verstärkt Gemeinschaftswohnprojekte realisiert.

Der Rückgang der Geburtenrate, wofür kinderlose Frauen im 21. Jahrhundert oft an den Pranger gestellt werden, ist eine logische Konsequenz unseres Wohlstandes. Auch wenn dieser Punkt des Demographischen Wandels immer negativ gesehen wird bringt es doch auch volkswirtschaftliche Vorteile mit sich. So entfallen zum Beispiel die Kosten für Mütter und auch 18 bis 25 Jahre Zahlungen pro Kind fallen weg. Außerdem muss verhältnismäßig weniger Geld in Bildung und Ausbildung vom Staat investiert werden.<sup>6</sup> Es gab auch in früheren Generationen immer kinderlose Frauen und Männer. Sie wurden meistens durch die Großfamilie in eine Gemeinschaft integriert, hatten dort ihre Aufgaben und wurden im hohen Alter umsorgt oder gepflegt. Kinderlose alte Menschen heute als Problem zu sehen wäre falsch, denn auch sie können durch eine ‚Wahlverwandtschaft‘ oder ein selbst gewähltes soziales Netzwerk einen Platz in einer Gemeinschaft finden und im Alter versorgt werden.

Die Zahl kinderloser Frauen und auch die von Ein-Kind-Familien nehmen seit den 1940er Jahren zu. Großfamilien mit 3 Kindern und mehr sind stark zurückgegangen. In allen Altersgruppen wird die Zahl von alleinlebenden Personen pro Haushalt größer. Nicht nur in den jungen Jahren



05 Coverbild des Sechsten Altenberichts (BMFSFJ)



06 Titanic mit Erna Rütt (86) und Alfred Kelbach (81)

zwischen 20 und 30 genießt man die eigenen vier Wände sondern auch noch in den Jahrzehnten danach. Im Rentenalter sind nicht nur Scheidungen ein Grund für Ein-Personen-Haushalte sondern auf Verwitwung, was vor allem Frauen ab 75 Jahre betrifft. Im Alter von 90 bis 100 Jahren waren 2011 in Deutschland fast nur noch Frauen registriert.<sup>7</sup> Eine Analyse der Lebensformen der Bevölkerung ab 65 Jahren zeigt, dass zwischen 60 und 69 Jahren nur 19 Prozent der Frauen und 6 Prozent der Männer verwitwet sind. Ab 80 Jahre sind es 64 Prozent der Frauen und 30 Prozent der Männer. In diesem hohen Alter geben auch nur noch 23 Prozent der Frauen aber 69 Prozent der Männer an, dass sie mit einem Ehe- oder Lebenspartner zusammen leben. Der Rest lebt in Ein-Personen-Haushalten. In absoluten Zahlen und anteilig an der Gesellschaft sind das im hohen Alter wieder weit mehr Frauen als Männer.<sup>8</sup>

Will man den Demographischen Wandel auf den Wohnungsmarkt anwenden, dann würde das bedeuten, dass Familienwohnungen, gerade für Familien mit 3 Kindern und mehr, in Zukunft nicht mehr so stark nachgefragt werden und dafür der Bedarf an altengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen weiter steigt. Hier geht man vor allem von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten aus.

## Alter und Gesellschaft

Heute besteht unsere Gesellschaft noch aus 20 Prozent unter 20-Jährigen, rund 60 Prozent 20- bis 64-Jährige und etwa 20 Prozent über 65-Jährige. Junge und alte Menschen bilden zusammen nicht mal die Hälfte der Gesellschaft. Die Gruppe der arbeitenden Bevölkerung in der zweiten Lebensphase ist am größten. Die ersten und die letzten 20 Jahre des Lebens sind ungefähr gleich stark vertreten. Für das Jahr 2060 wird eine Verschiebung dieses Verhältnisses vorher gesagt: Dann bilden die über 65-Jährigen nämlich schon ein Drittel der Bevölkerung (rund 33 Prozent). Unter 20-Jährige wird es nur noch rund 16 Prozent geben und auch der Anteil des mittleren Alters (von 20 bis 64 Jahre) schrumpft auf knapp über 50 Prozent.<sup>9</sup> Die alten Menschen werden also in Zukunft keine Randgruppe mehr sein, sondern ein großer Bestandteil im täglichen Leben.

Wir werden heute durch eine Selbstbedienungs-Gesellschaft geprägt. Individualismus und eigenes Vorankommen stehen vor dem Respekt für andere Personen- und Altersgruppen. Durch die Ghettoisierung von Senioren in Pflegeheimen am Stadtrand oder in speziellen Wohneinrichtungen, die nur für diese Altersgruppe bestimmt sind, kam es in den letzten Jahrzehnten zu einer Ausgrenzung des Alters aus unserer Gesellschaft. Gerade wenn das Wohnumfeld und die städtische Nahversorgung nicht altengerecht oder barrierefrei sind verlassen Menschen über 75 Jahren nur ungerne das Haus. Sie waren lange Zeit nicht Teil des Stadtbildes. Das wird sich in Zukunft ändern. Nicht nur, weil viele Hindernisse beseitigt wurden, sondern auch weil ihr Anteil an

der Gesellschaft stark zunimmt.

„Altern ist nichts für Feiglinge.“<sup>10</sup> Das Alter steckt voller Herausforderungen. Viele Menschen erleben nach dem Ausstieg aus dem Berufsleben einen Tiefpunkt. Im Rentenalter werden oft nur wenige gesellschaftliche Erwartungen an eine Person gestellt und so kommt man sich schnell überflüssig und nutzlos vor. Diese Befürchtung wird auch als Alters-Angst-Komplex<sup>11</sup> bezeichnet. Wir tun uns sehr schwer damit alt zu werden. Spätestens, wenn die ersten Krankheiten oder Einschränkungen auftreten, fühlen wir uns nicht mehr als vollwertiges Mitglied der Gesellschaft. Und das gerade in einer Zeit, in der Senioren durch verschiedenste Unterstützungen so aktiv am Leben teilnehmen können, wie kaum eine Generation vor ihnen. Die Angst entsteht aus vielen ungeklärten Fragen, die die Zukunft mit sich bringt: Wie lange kann ich selbstständig leben und werde ich jemanden haben, der mich bei Bedarf unterstützt oder sogar pflegt? Kann ich mir Pflege in ausreichender Qualität überhaupt leisten oder werde ich am Ende meines Lebens in ein Heim müssen? Werden vertraute Menschen in der Nähe sein und werde ich noch in meiner angestammten Wohnung bleiben können?

„Alle möchten alt werden – aber niemand möchte alt sein.“<sup>12</sup> Die meisten Menschen wollen lange leben aber das möglichst ohne irgendwelche körperlichen oder geistigen Einschränkungen. Oft sieht man erst an den eigenen Großeltern oder Eltern, welche Risiken und Gefahren das hohe Alter mit sich bringt. Er dann fängt man an, sich über sein eigenes Alter Gedanken zu machen. Gerade diese Gedanken sind wichtig, um die eigene Einstellung zu den letzten Lebensjahren zu ändern und der Zukunft mit Neugier oder auch Bereitschaft für Veränderungen entgegen zu gehen. Eine gesunde Portion Optimismus gehört dazu sowie die Bereitschaft eventuell noch einmal etwas ändern zu müssen. Sei es ein Umzug oder nur ein Umbau der eigenen vier Wände. Erst dann kann die Angst vor Gebrechlichkeit und Pflegebedürftigkeit überwunden werden. Der Alltag muss eine Struktur bekommen, soziale

Netzwerke müssen gepflegt werden und man muss sich in seinem Körper wohl fühlen, dann kann man auch das positive Lebensgefühl erhalten.

„Jeder will alt werden, aber niemand will alt sein!“<sup>13</sup> Schon Max Frisch schrieb in seinen Tagbüchern von 1966-1971, dass „Altern ein Tabu [sei und dass ein] alter Mensch gepriesen [werde, nur weil] er noch verhältnismäßig jung sei.“<sup>14</sup> Das Erreichen des hohen Alters war also nur lobenswert, weil man sich für seine Jahre noch ganz gut gehalten hatte und nicht, weil man deutliche Anzeichen dieser Jahre sehen konnte. Jugend und Arbeitskraft werden schon seit Jahrhunderten als das Ideal des Menschen dargestellt. Für Gebrechlichkeit und Krankheit ist in einer Gesellschaft des Fortschrittes kein Platz. Frisch weiter „...neigen wir dazu, in erster Linie die körperlichen Indizien zu fürchten“<sup>15</sup>. Völlig unterschätzt wird seiner Meinung nach aber die Senilität (heute: Demenz), denn dieser geistige Zerfall ist für Außenstehende nicht sichtbar und deswegen keine offensichtliche Assoziation mit den steigenden Lebensjahren. Max Frisch sagt weiter, dass diese geistigen Einschränkungen einen im Alter ähnlich oder sogar mehr behindern können als jede offensichtlich körperliche Einschränkung.

„Die verschiedenen Altersstufen des Menschen halten einander für verschiedene Rassen: Alte haben gewöhnlich vergessen, dass sie jung gewesen sind, oder sie vergessen, dass sie alt sind und Junge begreifen nie, dass sie alt werden können.“<sup>16</sup> (Kurt Tucholsky)

Wie Kurt Tucholsky richtig erkennt, vergessen jüngere Generationen gerne, dass sie auch irgendwann alt werden. Ihre körperliche Alterung hat bereits eingesetzt und auch sie werden irgendwann in einer hilfs- oder pflegebedürftigen Situation sein. Wenn man sich als junger Mensch mit diesen Prozessen bereits auseinandersetzt, dann tut man sich in den späteren Jahren des Lebens nicht so schwer mit den Problemen und Einschränkungen, die auf jeden von uns zukommen werden. Die Herausforderung des demographischen Wandels wird es sein, die älteren



**Die jungen Alten**  
Go-Gos

**Das mittlere Alter**  
Slow-Gos

**Das hohe Alter**  
No-Gos

Charakteristika

55/60 bis 70/75 Jahre  
körperlich und geistig gesund  
aktiv und viel unterwegs  
Beruf, Hobbys, Freizeit  
Auszug der erwachsenen Kinder  
Großelternrolle  
Reisen, Freundschaften

70/75 bis 80/85 Jahre  
Zeit des Übergangs  
erste Krankheiten  
erste Einschränkungen  
Reisen nicht mehr so weit  
Wohnumgebung wichtiger  
Familie und Freunde wichtig

ab 80/85 Jahre  
Einschränkungen im Alltag  
chronische Beschwerden  
Erfüllung Grundbedürfnisse  
Wohnung Lebensmittelpunkt  
Pflegebedürftigkeit  
(20% 80-84J., 50% ab 90J.)

Freizeit

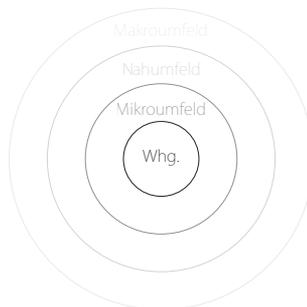
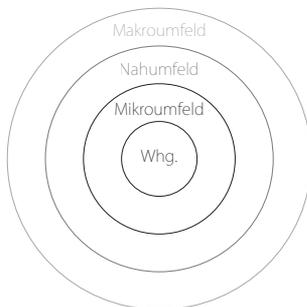
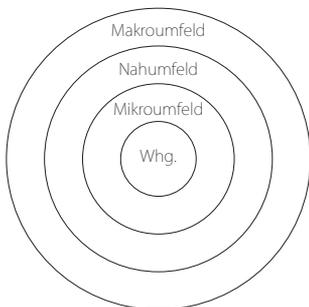


+

Pflegebedürftigkeit



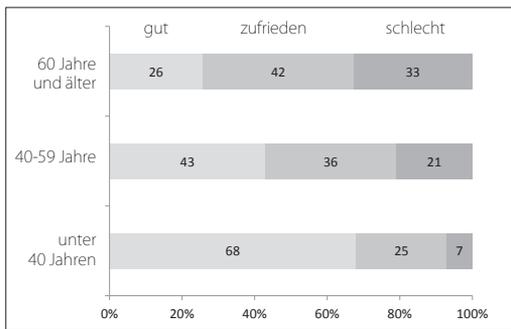
Bewegungsradius



07 Seniorengruppen und ihre Entwicklung

Makroumfeld  
Nahumfeld  
Mikroumfeld  
Wohnung

Weitere Entfernungen, nur mit ÖPNV oder dem Auto  
Alles, was in 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist  
Hausgemeinschaft (Garten, Hof, Erschließungsflächen)  
Die privaten vier Wände



## 08 Bewertung des Gesundheitszustandes

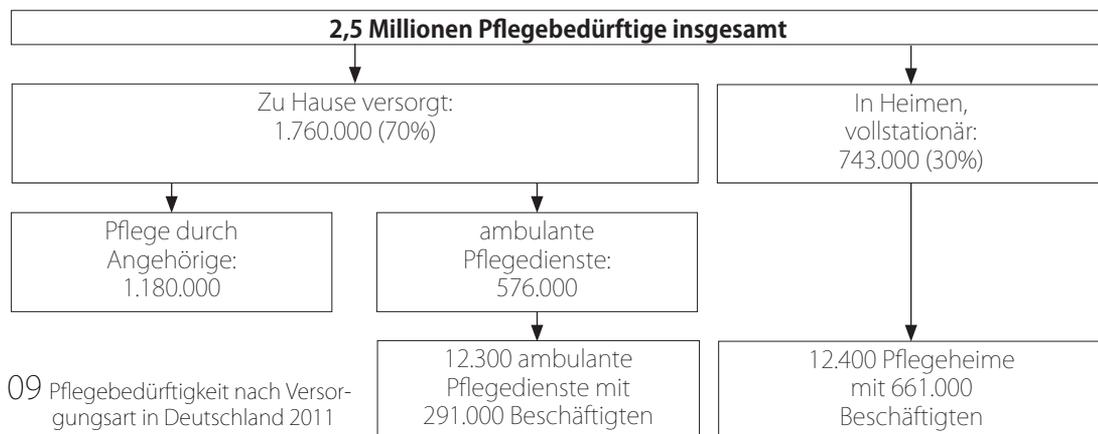
und alten Menschen möglichst lange aktiv in unsere Gesellschaft einzubinden. Viele Tätigkeiten wie Ehrenämter oder Seniorenexperten im Beruf schaffen es heute schon, auch nach der Zeit des Renteneintrittes, dem Leben eine Wichtigkeit zu geben und den Menschen das Gefühl gebraucht zu werden. Untersuchungen haben ergeben, dass sich Menschen mit über 60 noch einmal so glücklich fühlen wie sie das letzte Mal in ihren jungen Jahren mit Anfang 20 waren.<sup>17</sup> Alte Menschen selbst empfinden die letzten Jahre oft viel weniger schrecklich, als sie noch vor ein paar Jahrzehnten dachten. Auch die intensive Auseinandersetzung mit dem Tod ist ein wichtiger Prozess in den letzten Lebensjahren. Wir, die jüngere Generation, dürfen nicht vergessen, dass Alterung ein lebenslanger Prozess ist, der mit der Geburt beginnt. Letztendlich also alle Generationen betrifft. Mit zunehmenden Jahren geht es nur sehr viel schneller und die Leiden werden durch ihre Verstärkung sichtbar. „Wer alt wird, ist selber Schuld.“<sup>18</sup>

### Rentner sind nicht gleich Rentner

Allgemein wird der Rentenbeginn als Schwelle zum letzten Lebensabschnitt angesehen. In Deutschland liegt dieses Alter im Durchschnitt bei 62 Jahren.<sup>19</sup> Alterung ist aber ein Entwicklungsprozess, der sich über verschiedene Stadien erstreckt. Es ist also keine heterogene Zielgruppe. Es gibt sehr unterschiedliche Bedürfnisse und Schwerpunkte, ja nach Zugehörigkeit. Wie in allen Altersgruppen muss man auch bei den Senioren nach Bildungsstand, sozialen, kulturel-

len und politischen Interessen sowie den unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten differenzieren.

In verschiedenen Publikationen werden drei Hauptgruppe genannt, die vor allem einen unterschiedlichen gesundheitlichen Zustand beschreiben: Die jungen Alten (im englischen auch Go-Gos genannt). Sie sind zwischen 55/60 und 70/75 Jahren, sind körperlich und geistig gesund, noch sehr aktiv und viel unterwegs. Selbstständigkeit, Mobilität und Autonomie zeichnen sie aus. Hobbys und Freizeitbeschäftigungen sowie gesellschaftliche Betätigungen oder der Beruf füllen ihr Leben. Sie sind insgesamt noch sehr leistungsfähig und wollen viel erleben. Der Eintritt ins Rentenalter gibt ihnen die nötige Freizeit, um sie nach eigenen Bedürfnissen zu gestalten und zu nutzen. Auch durch den Auszug der erwachsenen Kinder werden neue zeitliche und finanzielle Freiheiten gewonnen. Durch die Verkleinerung des Haushaltes wird in dieser Altersgruppe häufig über einen Umzug oder einen räumlichen Umbau nachgedacht. Die ersten Konfrontationen mit dem hohen Alter erleben diese Menschen durch die Alterung und den Tod der eigenen Eltern. Das ist für viele Erwachsene der Moment, in dem man beginnt sich auch mit der eigenen Alterung und dem Lebensende auseinander zusetzt. Laut Statistik ist in dieser Altersgruppe die Anzahl von Erbschaften am höchsten. Diese finanziellen Mittel können gut für einen Umbau oder die Realisierung eines neuen Wohnprojektes genutzt werden. In diesem gesunden Rentenalter können erste Einschränkungen (z.B. sehen und hören) aber auch schon chronische Krankheiten wie Rückenleiden



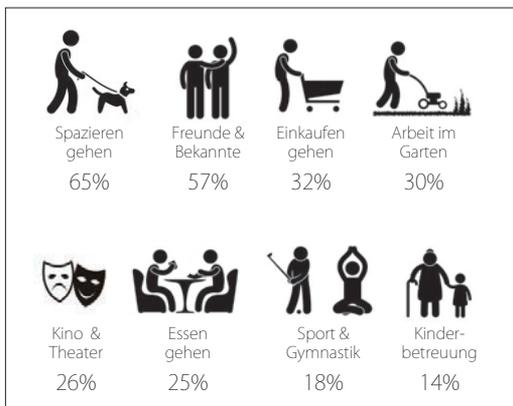
und damit verbundene Mobilitätseinschränkungen auftauchen.

Die Zweite Gruppe wird auch als Zeit des Übergangs bezeichnet. Die Senioren sind zwischen 70/75 und 80/85 Jahren alt, müssen sich allmählich mit einigen Krankheiten und Einschränkungen auseinandersetzen und im Alltag erste Prioritäten setzen (Slow-Gos). Das sonst so einfache Leben fällt jetzt schon nicht mehr ganz so leicht. Der Bewegungsradius verändert sich. War man vorher noch zu weiten Reisen und täglichen Ausflügen bereit, beschränkt es sich in dieser Gruppe auf nationale Ziele. Man ist auch in der weiteren Wohnumgebung weniger unterwegs. Das direkte Wohnumfeld mit seinen Angeboten an Dienstleistungen und Nahversorgungen wird für die Besorgungen des täglichen Bedarfs wichtiger.

Die Hochaltrigen (No-Gos) ab 80/85 Jahren erleben immer mehr Einschränkungen im Alltag. Je nach körperlicher und geistiger Beschaffenheit treten die Beschwerden mehr oder auch weniger auf. Die Bewältigung des eigenen Alltags und die Erfüllung der Grundbedürfnisse sind jetzt das wichtigste im Leben. Die Wohnung ist der Mittelpunkt des Lebens und wird nur noch in seltenen Fällen für Arztbesuche oder Familienfeste verlassen. Die Pflegebedürftigkeit nimmt mit dem hohen Alter bis zum Lebensende immer weiter zu. Laut Statistischem Bundesamt sind es mit 80 bis 84 Jahren rund 20 Prozent, in der Altersgruppe von 85 bis 89 Jahren schon 35 Prozent der Männer und Frauen und mit 90 Jahren und älter 65 Prozent der Frauen und 37 Prozent der Männer die gepflegt werden müssen.<sup>20</sup> Beson-

ders Erkrankungen des Herz-Kreislauf-Systems und Krebserkrankungen sowie Beeinträchtigungen des Atmungs- und Verdauungssystems treten auf. Sie sind in Deutschland die häufigste Todesursache.<sup>21</sup> Im hohen Alter steigt auch die Wahrscheinlichkeit für Demenz stark an. Die Alzheimer-Erkrankung ist eine gefürchtete Erscheinung, denn sie ist ein schleichender Prozess, der sich mit den Jahren verstärkt. Gedächtnislücken, Orientierungslosigkeit und Hilflosigkeit sind häufige Folgen. Menschen mit einer fortgeschrittenen Demenz sind nicht mehr alleine lebensfähig und brauchen eine rund-um-die-Uhr Betreuung sowie Pflege. Die Versorgung dieser Menschen ist vor allem für nähere Angehörige eine große Herausforderung. Hier ist meistens professionelle Unterstützung in einer betreuten Wohngruppe oder eine stationäre Unterbringung in einem Pflegeheim notwendig. Dadurch, dass immer mehr Menschen in Zukunft das hohe Alter erreichen werden, steigt auch die Anzahl von dementiellen Erkrankungen bei den Senioren weiter an.

Es gibt natürlich immer Ausnahmen von dieser Unterteilung. Einige 90-Jährigen sind aktiver als manche Personen vor dem Ruhestand. Aber das ist eher die Ausnahme und kann nicht von jedem im Alter erwartet werden. Durch Anti-Aging Maßnahmen versuchen viele Menschen die natürliche Alterung des Körpers aufzuhalten oder wenigstens heraus zu zögern. Durch eine breite Vielfalt an Angeboten kann dies durch Kosmetik aber auch durch chirurgische Eingriffe oder einfach einen jüngeren Modestil erreicht werden. Gerade die Menschen aus den Baby-Bommer Jahren von 1956 bis 1966 sind mit einem starken Selbstbewusstsein aufgewachsen und wollen



## 10 Liebste Freizeitbeschäftigungen ab 65 Jahren

dies auch im Alter nicht einbüßen. Hinzu kommt, dass sich seit dieser Generation die Rolle der Frau stark verändert hat. Durch Gleichberechtigung und Emanzipation hat sich die weibliche Hälfte der Gesellschaft in den letzten 60 Jahren gewandelt. Außerdem ist diese Nachkriegsgeneration durch den Wegfall der harten körperlichen Arbeit und ohne Hungernöte gesundheitlich viel besser dran als alle ihre Vorfahren. Insgesamt bewerten 26 Prozent der 60-Jährigen und älter ihren Gesundheitszustand als gut, 42 Prozent als zufriedenstellend und nur 33 Prozent als schlecht (siehe Graphik Seite 18).<sup>22</sup>

Pflegebedürftigkeit bedeutet in den meisten Fällen nicht gleich einen Umzug in ein Heim. Heute werden etwa 70%<sup>23</sup> der Pflegebedürftigen zuhause gepflegt. Meistens von ihren Familienangehörigen. Die Erkenntnis allerdings auf Hilfe angewiesen zu sein ist für viele ältere Menschen schon ein großer Schritt und es wird in den meisten Fällen erst sehr spät eingesehen. Dabei gibt es heute so unterschiedliche Konzepte, die einen von der Pflege durch Familie und Bekannte unabhängig machen. Alles hat natürlich seinen Preis. Ambulante Pflege, Kurzzeitpflege, Tages- und Nachtpflege, Stationäre Pflegeeinrichtungen bieten unterschiedliche Dienstleistungen an. Preislich unterscheiden sie sich je nach Einzelfall sehr stark voneinander. Von den 60- bis 65-Jährigen sind nur rund 1,5% pflegebedürftig, bei den über 90-Jährigen sind es dagegen schon 55%. Derzeit befinden sich etwa 700.000 Pflegefälle in 8.500 Einrichtungen in Deutschland. Es müssten also für 5 Millionen Pflegefälle im Jahre 2028 Unmengen neuer Heime gebaut werden. Ein Großteil von ihnen wird sicherlich, wie heute

auch, zuhause gepflegt werden. Aber es muss auch dort neue Lösungen geben, als das Vertrauen in den Generationenvertrag mit den eigenen Kindern. Außerdem wird es in Zukunft bei den so genannten Bohnenstangenfamilien in machen Familien kaum noch pflegende Angehörige geben.<sup>24</sup>

## Alltag und Herausforderungen

Das Alter beginnt mit dem Ruhestand. Auch wenn bei Personen ab 50 Jahren erste Einschränkungen auftauchen und man sich zum Beispiel über die Veränderung der Wohnform Gedanken macht, ist man in den 50-igern seines Lebens noch nicht alt. Mit dem Übergang vom Arbeits- zum Rentenalltag verändert sich allerdings einiges. Nicht nur körperlich, sondern vor allem psychisch und geistig. Die Prioritäten verschieben sich. Man hat nun viel Zeit für Hobbys, Freizeit und kulturelle Angebote, es stellt sich aber auch eine gewisse Langeweile ein, die bei allen Menschen natürlich unterschiedlich ausgeprägt ist. Wenn man sich bis zu dieser Übergangsphase keine sozialen Netzwerke aufgebaut hat oder Sport- und Freizeitaktivitäten gefördert hat, dann wird es einem in den Jahren nach dem Arbeitsleben schwer fallen, sich weiterhin als Teil der Gesellschaft zu sehen.

Auch hier muss man aber wieder ganz klar nach den verschiedenen Altersgruppen unterscheiden, die im Kapitel davor ausführlich beschrieben wurden. Gerade für die jungen Alten, ab 60 Jahre, eröffnen sich viele Möglichkeiten. Sie ge-



11 Gesichter des Alters



12 Gesichter des Alters

hen gerne auf Reisen, genießen ihre Großelternrolle und können noch viel mit den Enkeln und Kindern unternehmen. Die meisten wünschen sich eine Nähe auf Distanz zu ihren Familienangehörigen, um die eigenen Privatheit zu wahren. Erst im hohen Alter wird die direkte Nähe zu den Angehörigen für Hilfe und kleine Pflegeleistungen wieder sehr wichtig und auch gewünscht. Senioren sind als neue Zielgruppe in unserer Gesellschaft längst ein fester Bestandteil in der Werbung und in Filmen. Sie werden heute als „gesellig-herzlich, familienfreundlich-kinderlieb, rüstig bis sportlich“<sup>25</sup> dargestellt. Geschmack ist, wie in anderen Generationen auch, aber immer Bildungs- und Milieuabhängig. Denn was wir uns wünschen, wie wir uns kleiden und geben hat am Ende immer damit zu tun, zu welcher sozialen Gruppe wir gehören wollen. Auch im Alter. Natürlich ist auch das Wohnen ein Ausdruck von Zugehörigkeit zu einer bestimmten Gruppe. Gerade Menschen mit einer geringeren Bildung werden sich nach einem anstrengenden Arbeitsleben nur sehr schwer damit tun, ihre Wohnsituation zu ändern oder die Planung für ein gemeinschaftliches Konzept anzustoßen. Oft gehen solche Initiativen von Personen um die 50 mit einem hohen Bildungsstand aus. Viele von ihnen haben jahrzehntelang in der Architektur oder einer verwandten Disziplin gearbeitet und können gerade durch ihr fachliches Hintergrundwissen ein Projekt erdenken und andere Mitstreiter dafür gewinnen.<sup>26</sup>

In ihrer Freizeit gehen die meisten Senioren gerne spazieren (65 Prozent) oder genießen Gespräche mit Freunden und Bekannten (57 Prozent), außerdem steht das einkaufen in Geschäften (32

Prozent) und die Arbeit im Garten (30 Prozent) ganz oben auf ihrer Beschäftigungsliste. Besuche von Theater und Kino (26 Prozent), Essen gehen (25 Prozent) Sport und Gymnastik (18 Prozent) sowie Betreuung von Kindern (14 Prozent) füllen dagegen schon weniger Alltag aus. (siehe Graphik Seite 20) Um den Körper und Kreislauf in Schwung zu halten werden kurze Ausflüge und tägliche Bewegung immer wichtiger.<sup>27</sup> Die jungen Alten genießen das breite Angebot von Seniorenreisen oder spezielle Vorlesungen an Universitäten. Aber auch Ehrenämter und freiwilliges Engagement sind gute Möglichkeiten seine Talente noch gesellschaftlich einzubringen. Beruflich steigen einige nach dem Renteneintritt noch nicht ganz aus, sondern stehen als Senioren-Berater für das Unternehmen oder ähnliche Unternehmen der Branche weiter zur Verfügung. Das ermöglicht auch einen Zuverdienst zur Rente. 11 Prozent der 61-Jährigen und älter aus den unteren und mittleren sozialen Schichten sind noch erwerbstätig. Aus den obersten sozialen Schichten sind es sogar 36 Prozent der Deutschen.<sup>28</sup>

Knapp 90 Prozent der Senioren ab 65 Jahren nutzen noch regelmäßig das Internet, um mit der Außenwelt in Kontakt zu bleiben. Die Hauptbeschäftigungen hier sind das Senden und empfangen von E-Mails (90 Prozent), die Informationssuche über Waren und Dienstleistungen (84%) und das (ab-) spielen bzw. herunterladen von Spielen, Bildern, Filmen oder Musik.<sup>29</sup> Soziale Netze und Familie geben die jungen Alten als besonders wichtig in ihrem Leben an. Sie sind innovativ und lernbereit, wollen ihre Erfahrungen und ihre Reife nutzen und etwas erleben.



13 Gesichter des Alters



14 Gesichter des Alters

Als neue Zielgruppe werden sie in allen Branchen bereits stark umworben. Trotz der extrem wirtschaftlichen Ungleichheit innerhalb der Gruppe der Senioren zeigt sich doch ein erhöhtes Konsum- und Verkehrsverhalten im Vergleich zu den Generationen davor. Dank gesicherter Renten kann das monatliche Einkommen genutzt werden. Nach dem Wohnen und der Wohnstandhaltung (50 Prozent) sowie Ausgaben für Nahrungsmittel (20 Prozent) wird der größte Teil des monatlichen Einkommens bei den Senioren für Verkehr (8 Prozent) und Freizeit, Unterhaltung oder Kultur (6 Prozent) ausgegeben.<sup>30</sup>

Die Zielgruppe 50+: „Sie sind gerne zu Hause und verbringen viel Zeit im eigenen Haus und eigenen Garten, sie wollen ohnehin hauptsächlich mit ihrem Partner zusammen sein, zu Hause oder woanders. Mit ihrem Partner wollen sie außerdem wann immer möglich auf Reisen gehen.“<sup>31</sup> Sie lehnen meisten jede Form von Heimunterbringung ab und würden nur im äußersten Pflegefall diese Wohnform überhaupt in Betracht ziehen. Heute leben nur 4 Prozent der Menschen über 65 Jahren in einem Alten- oder Pflegeheim<sup>32</sup>. Gerade im hohen Alter werden aber 35 Prozent der pflegebedürftigen in Heimen versorgt. Die anderen 65 Prozent erhalten ihre Hilfe und Pflege zu Hause.<sup>33</sup> Von allen Senioren ab 65 Jahren geben nur knapp 6 Prozent an, dass sie pflegebedürftig sind. Bei den 80-Jährigen und älter sind es dagegen schon 17 Prozent.<sup>34</sup> Entstehende Herausforderungen im Alter können eingegrenzt oder ganz vermieden werden, wenn man sich rechtzeitig über das Alter Gedanken macht und plant. Mit Anfang 50, wenn man selber noch die Kraft und die Ausdauer für Veränderungen und neue Pro-

jekte hat, sollte man sich zum Beispiel fragen, ob die jetzige Wohnsituation altengerecht ist bzw. wie man mit kleinen Veränderungen diese eventuell erreichen kann. Oder aber, ob man ein stabiles soziales Umfeld hat, was einem im Bedarfsfall eine Unterstützung ist. All diese Änderungen kann man mit 75 nicht mehr realisieren. Dann ist es meistens zu spät und bei ansteigender Hilflosigkeit der Umzug in ein Pflegeheim unumgänglich. Im mittleren und höheren Alter ändern sich viele Dinge im Alltag und die Herausforderungen bei vorher selbstverständlichen Tätigkeiten werden größer. Ab dem mittleren Erwachsenenalter nehmen bereits Kraft, Hör- und Sehvermögen ab. Diese Einschränkungen sind aber meistens erst im Alter richtig zu spüren. Mit sinkender Mobilität fängt der Lebensrhythmus an sich zu verändern. Weniger soziale Kontakte können gepflegt werden, manchmal trifft einen auch der Verlust des eigenen Partners in dieser Zeit. Vereinsamung, Isolation und daraus folgende Ängste oder Depressionen können psychische Folgen dieses Lebenswandels sein. In diesem Alter wird das nähere Wohnumfeld und die eigene Wohnung immer mehr die Grundlage der Lebenszufriedenheit. Privatheit, Geborgenheit und Sicherheit sind wichtige Voraussetzungen um in einer möglichst barrierefreien Umgebung den Lebensalltag so lange wie möglich selbstständig zu meistern. Im Durchschnitt verbringen ältere Menschen 21,4 Stunden in den eigenen vier Wänden, 1,3 Stunden an Zielorten außerhalb der Wohnung und etwa eine Stunde sind sie unterwegs.<sup>35</sup> Das Telefon und der Fernseher nehmen als Brücke zur Außenwelt an Wichtigkeit zu.

Man unterscheidet das Wohnumfeld in 4 Stufen:



15 Gesichter des Alters



16 Gesichter des Alters

Am weitesten gefasst ist das Makroumfeld. Diese Orte können nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder einem eigenen Auto erreicht werden. Darin liegt das Nahumfeld, was in etwa 10 Minuten zu Fuß zu erreichen ist. Mit steigendem Alter wird es wichtiger, das möglichst alle Nahversorgungseinrichtungen wie Ärzte, Supermärkte und Grünanlagen in diesem Nahumfeld liegen, damit sie noch eigenständig und ohne fremde Hilfe aufgesucht werden können. Die nächste Ebene ist das Mikroumfeld, was im weitesten Sinn die Hausgemeinschaft ist, die die eigene Wohnung umgibt. Garten, Hof und Erschließungsflächen werden für den sozialen Austausch und die Kommunikation mit anderen Menschen im hohen Alter immer wichtiger. Die letzte Ebene ist die eigene Wohnung.<sup>36</sup> Die Zeit, die ein Mensch in den eigenen vier Wänden verbringt erhöht sich mit den Lebensjahren immer mehr. Ziele im Makroumfeld werden immer weniger angestrebt, vielleicht nur noch im äußersten Notfall. Die Mobilität wird mehr von den Wegen zu Fuß und dem Rad bestimmt, als von einem privaten Auto, wie es noch in den Jahren vor dem Renteneintritt war. Alleinstehende Senioren nutzen mehr die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs, während diese Nutzung bei Paaren im Alter etwas zurückgeht.<sup>37</sup> Wege im Mikroumfeld werden weniger, sind aber für die täglichen Besorgungen notwendig. Dank mobiler Dienste können Einkäufe aber auch nach Hause gebracht werden oder ein Arzt kommt in regelmäßigen Abständen für Hausbesuche vorbei. Im hohen Alter verliert dann auch das Mikroumfeld an Wichtigkeit. Nachbarn werden auf eine Tasse Tee in die eigene Wohnung eingeladen oder die sozialen Kontakte schlafen ganz ein. Dann hat die

Bewältigung des Alltages oberste Priorität und füllt den Menschen komplett aus. In dieser Zeit liegt oft nicht nur eine Hilfsbedürftigkeit sondern auch schon eine Pflegebedürftigkeit vor, die von mobilen Diensten oder pflegenden Angehörigen begleitet wird. Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit für Pflegebedürftigkeit und Mobilitätseinschränkungen. Die Lebenserwartung in Deutschland lag 2009 bei 80,2 Jahren, von denen rund 2,5 Jahre in Pflege verbracht wurden.<sup>38</sup> Man zählte im Jahr 2011 rund 2,5 Millionen Pflegebedürftige, von den 1,76 Millionen (also 70 Prozent) zuhause gepflegt wurden. Die meisten von ihnen (1,2 Millionen) von ihren Angehörigen und nur 560.000 durch ambulante Pflegedienste. Von den etwa 16,86 Millionen Menschen über 65 Jahren in Deutschland sind also rund 15 Prozent pflegebedürftig. Ein geringerer Anteil, nämlich 30 Prozent (743.000 Menschen), wurden in Heimen vollstationär versorgt. In Deutschland wurden 2011 rund 12.400 Pflegeheime mit 660.000 Beschäftigten gezählt. Das macht 60 Bewohner pro Heim und etwa 0,88 Beschäftigte kommen auf einen Heimbewohner (siehe Graphik Seite 19).<sup>39</sup> In anderen europäischen Ländern wird der prozentuale Anteil an der Gruppe der Senioren ähnlich sein. Dieses Phänomen ist also keine Seltenheit und wird früher oder später viele Menschen ereilen, wenn sie ein gewisses Alter erreicht.

Besonders häufig auftretende Einschränkungen sind die der Sinne (Hören, Sehen, Riechen, Schmecken und Tasten). Diese können im Alltag durch bessere Ausleuchtungen, verstärkte visuelle Reize, stärkere Kontraste oder Warnsignale eingegrenzt werden. Chronische Erkrankungen

des Skelettsystems, also des Bewegungsapparates, können durch gezieltes Training und Muskelaufbau aber auch regelmäßige Wege zu Fuß herausgezögert werden. Sollte irgendwann doch ein Punkt erreicht sein, an dem jede Bewegung schwer fällt, dann können Hilfsmittel wie Rollatoren oder Rollstühle den Alltag unterstützen. Erkrankungen der kardiovaskulären Systeme (Herz-/Kreislaufsysteme) und der neuronalen Ausstattung können vor allem durch eine gesunde Lebensweise und viel Bewegung vermieden werden.<sup>40</sup> Man spricht von Multimorbidität, wenn verschiedene Symptome und Einschränkungen gleichzeitig auftreten, was im hohen Alter nicht selten der Fall ist.

„Altern ist die Hölle. Du betrachtetest dein Gesicht im Alter und stellst fest, dass etwas fehlt. Dann wird dir klar, dass es deine Zukunft ist.“ (Woody Allen)<sup>41</sup>

Durch Festlegungen der Barrierefreiheit für alle Menschen versucht man die Architektur und den Städtebau so zu planen, dass auch Menschen mit Einschränkungen nicht vom sozialen Leben ausgeschlossen werden, egal welcher Altersgruppe sie angehören. Darauf werde ich im 3. Kapitel unter dem Stichwort Barrierefreiheit näher eingehen. Der Begriff Universal Design hat einen ähnlichen Ansatz und wurde in den 1970er Jahren in den USA geprägt. Es beschreibt ein Konzept, dass Alltagsgegenstände genauso wie die gesamte Umwelt für jedermann nutzbar machen soll. Man geht davon aus, dass ein ergonomisch perfekt ausgearbeitetes Konzept für einen Gegenstand, ein Gebäude oder ein Stadtviertel am Ende jeder Altersgruppe die Nutzung erleichtert. Wenn alle Dinge die uns umgeben mit dem Schwerpunkt des universalen Designs entwickelt werden würden, dann müssten wir uns über Barrierefreiheit gar keine Gedanken mehr machen, weil die Benutzung für alle Generationen komfortabel und wie selbstverständlich wäre. Gerade den Senioren bieten solche Richtlinien eine lange Eigenständigkeit im Alltag. Außerdem kann ein Produkt günstiger produziert und verkauft werden, wenn es nicht Personengruppen gebunden ist und somit eine breitere Kundschaft

anspricht. Beim Innenausbau werden vor allem für Küchen und Badausstattungen erste erfolgreiche Konzepte umgesetzt und verkauft. Ihre Anzahl ist aber noch sehr gering.

Im Alter rückt die eigene Wohnung immer mehr in den Mittelpunkt, da die Mobilität abnimmt und auch weitere Einschränkungen dazu kommen, die den Verbleib in der vertrauten Wohnung verstärken. Sie wird zum Rückzugs- und Erholungsort. Privatsphäre und angemessene Hygiene sind sehr wichtig im Alter und sollten den Menschen bis an das Lebensende ermöglicht werden. Gleichzeitig brauchen aber auch alte Menschen soziale Kontakte. Diese sollten nicht zu weit entfernt sein. Eine Gemeinschaft in unmittelbarer Umgebung wird mit zunehmendem Alter immer wichtiger. Nicht nur, um Hilfe und eventuelle Pflege zu erhalten, sondern auch, um als Mitglied einer Gemeinschaft etwas an andere weiter zu geben. Auch wenn es nur ein paar nette Worte sind. Unsere Aufgaben werden es sein den älteren Menschen eine möglichst lange eigenständige Lebensführung zu ermöglichen und ihre Kompetenzen sowie ihr Wissen für die Gesellschaft zu nutzen. „Gute Architektur trägt wesentlich dazu bei, dass ältere Menschen weitgehend eigenständig leben können.“<sup>42</sup> Mit Mitte 50 kann man sich in Ruhe Gedanken über die Zukunft machen und alles Schritt für Schritt planen. Man hat noch genug geistige und körperliche Kompetenzen, um seine Wohnung und sein Wohnumfeld anzupassen oder einen Umzug zu wagen. Vorausgesetzt man hat den Mut dazu, bestehendes zu verändern oder sich auf andere bzw. neue Menschen in der eigenen Umgebung einzulassen. Für die Anpassung der eigenen Wohnung zum Beispiel gibt es zahlreiche Beratungsstellen in den einzelnen Bundesländern. Welche Möglichkeiten und Chancen das Wohnen im Alter bietet ist der Schwerpunkt des nächsten Kapitels.

„Mit 50 war ich mir meiner schicksalhaften Bestimmung bewusst, mit 60 beirrten mich die Meinungen anderer Menschen nicht mehr. Doch erst mit 70 war ich mit den oberen Gesetzen des Himmels in Einklang.“<sup>43</sup> (Konfuzius)

- 1** Übersicht aller Lebenserwartungen seit 1871 bis 2011, geteilt nach Geschlechtern und Ost- bzw. West-Zugehörigkeit (Quelle: [www.lebenserwartung.info/index-Dateien/ledeu.htm](http://www.lebenserwartung.info/index-Dateien/ledeu.htm))
- 2** Datenreport 2013, Entwicklung der Altersstrukturen, Seite 14
- 3** Datenreport 2013, Relative Zunahme der Personen im Alter von 80 Jahren und älter, Seite 30
- 4** Eine anschauliche Graphik dazu bietet der Datenreport 2013 der Bundeszentrale für politische Bildung auf Seite 32. Hier ist auch erkennbar, dass die Altersgruppe der 20-59-Jährigen von 2010 bis 2060 abnimmt.
- 5** Bpb: Politik und Zeitgeschichte, 10-11/2011, Editorial von Johannes Piepenbrink, Seite 2
- 6** Huber, Andreas: Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Karl Otto Honrich, Seite 67
- 7** Datenreport 2013, Altersaufbau der Bevölkerung Deutschlands 2011, Seite 15
- 8** Datenreport 2013, Familienstand und Lebensformen der Bevölkerung ab 65 Jahren 2011, Seite 213
- 9** Datenreport 2013, Altersaufbau der Bevölkerung in den Jahren 2009 und 2060, Seite 23
- 10** Mae West, aus: Barbara S. Herrgott, Altengerecht Wohnen, Seite 10
- 11** Herrgott, Barbara S.: Altengerecht Wohnen, Seite 30
- 12** Huber, Andreas: Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Herrad Schenk, Seite 15
- 13** Herrgott, Barbara S.: Altengerecht Wohnen, Seite 9
- 14** Huber, Andreas: Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Seite 75
- 15** Herrgott, Barbara S.: Altengerecht Wohnen, Seite 172
- 16** AW 177: Wohnen im Alter, März 1999, Kurt Tucholsky, S.48
- 17** IFG München, Institut für Glücksforschung ([www.gluecksforschung.de/alter-und-glueck.htm](http://www.gluecksforschung.de/alter-und-glueck.htm))
- 18** Huber, Andreas: Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Max Frisch, Seite 204
- 19** Datenreport 2013, Entwicklung des durchschnittlichen Renteneintrittsalters, Seite 224
- 20** Datenreport 2013, Pflegequoten 2011, Seite 232
- 21** Datenreport 2013, Krankheitsbedingte Todesursachen 2011, Seite 234
- 22** Datenreport 2013, Bewertung des Gesundheitszustandes nach soziodemographischen Merkmalen, Seite 250
- 23** Datenreport 2013, Pflegebedürftigkeit nach Versorgungsart 2011, Seite 233
- 24** Otten, Dieter: Die 50+ Studie, Seite 245
- 25** Huber, Andreas: Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Gerhard Auer, Seite 203
- 26** Projektinitiativen sind bildungsabhängig und auch von den finanziellen Möglichkeiten der Personen.
- 27** Großhans, Hartmut: Wohnumfeld und Quartiersgestaltung, Seite 34-35
- 28** Datenreport 2013, Indikatoren der objektiven Lebensbedingungen nach sozialer Lage, Seite 184
- 29** Datenreport 2013, Ausgewählte Internetaktivitäten nach Altersgruppen 2012, Seite 340
- 30** Datenreport 2013, Konsumausgaben privater Haushalte nach sozialer Stellung 2011, Seite 147
- 31** Otten, Dieter: Die 50+ Studie, Seite 242
- 32** BMV: Wohnen im Alter, Prozentuale Verteilung altersgerechter Wohnformen, Seite 27
- 33** BMV: Wohnen im Alter, Wohnorte der Pflegebedürftigen im Alter von 65 Jahren und älter, Seite 27
- 34** BMV: Wohnen im Alter, Wohnorte der Pflegebedürftigen im Alter von 65 Jahren und älter, Seite 49
- 35** Giessler, Joachim F.: Planung und Bauen für das Wohnen im Alter, Seite 17
- 36** Großhans, Hartmut: Wohnumfeld und Quartiersgestaltung, Seite 41
- 37** Datenreport 2013, Lebensphase des Haushaltes und Verkehrsmittelnutzung 2008, Seite 309
- 38** Datenreport 2013, Lebenserwartung nach pflegefreier Zeit und Lebenszeit in Pflege, Seite 31
- 39** Datenreport 2013, Pflegebedürftige nach Versorgungsarten 2011, Seite 233
- 40** Lorenz, Peter: Planen und Bauen für das Alter, Seite 18
- 41** DETAIL – Wohnen im Alter 09/2012, Seite 916
- 42** Rühm, Bettina: Unbeschwert wohnen im Alter, Seite 6
- 43** Lorenz, Peter: Planen und Bauen für das Alter, Seite 16

# 3 Wohnen im Alter

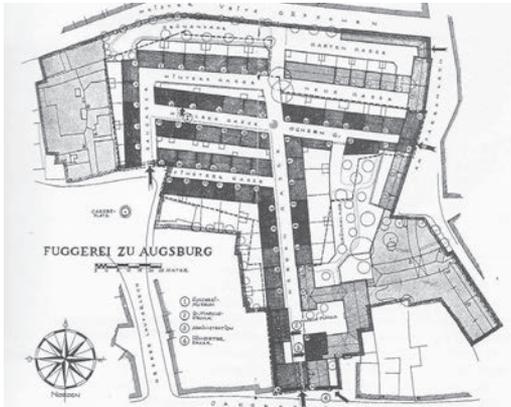
Körperliche und geistige Einschränkungen im Alter verlangen nach anderen Wohnstandards und setzen neue Prioritäten im Alltag. Wie in Kapitel 2 beschrieben zeichnet sich das Alter auf unterschiedliche Weise und in verschiedenen Stadien ab. Jedem Lebensabschnitt hat neue Anforderungen an die eigenen Wohnung und das direkte Wohnumfeld. Selbstständigkeit sowie Unabhängigkeit sind dabei die größten Bedürfnisse der Senioren. Städtebau, Architektur und Produktdesign müssen so zusammen arbeiten, dass für jeden Menschen unserer Gesellschaft ein eigenständiges Leben nach seinen Vorstellungen und Wünschen möglich ist. Egal mit welchen Einschränkungen die Person den Alltag meistern muss.

## Geschichtliche Entwicklung

Von einer geschichtlichen Entwicklung des Wohnens im Alter kann eigentlich erst ab dem 19. Jahrhundert in Europa gesprochen werden. In den Jahrhunderten davor gab es für die späten Lebensjahre nur wenige Möglichkeiten. Die meisten Menschen, wenn sie denn überhaupt das hohe Alter erreichten, wurden im Kreis ihrer Familie alt. Typisch waren Großfamilien, in denen jede Generation ihre Aufgaben hatte. Waren die Eltern zum Beispiel tagsüber mit dem landwirtschaftlichen Betrieb oder dem Laden beschäftigt, dann versorgen die Großeltern ihre Enkelkinder oder bereiteten die Mahlzeiten für alle vor. Jede brachte seine Fähigkeiten in die Gemeinschaft ein. Bis 1870 bildeten Menschen

ab 65 Jahren lediglich 5 Prozent der Gesellschaft in mitteleuropäischen Ländern. Hatte jemand keine Familie, dann waren kirchliche Einrichtungen wie Klöster und Spitäler ab dem 12. bzw. 13. Jahrhundert die einzige Zufluchtsstätte im Alter. Beispiele dafür sind die Heilig-Geist Spitäler in Lübeck aus dem 13. Jahrhundert oder die Augsburger Fuggerei aus dem 16. Jahrhundert (Abbildung 01). Hier wurde man gegen Mithilfe in der Einrichtung spärlich versorgt und untergebracht. Alles natürlich sehr einfach. Die Kirche finanzierte diese sogenannten Pfründnerhäuser<sup>1</sup> durch Landschenkungen und finanzielle Spenden. Für wohlhabende, alleinstehende Menschen war die Verpfründung bis ins 19. Jahrhundert eine typische Altersvorsorge. Durch regelmäßige Einzahlungen an die Kirche stand einem bei aufkommender Pflegebedürftigkeit ein kleines Apartment in einer Klosteranlage zur Verfügung. Dort wurde man bis ans Lebensende versorgt und gepflegt. In solchen Häusern wurden meistens alle Bedürftigen der Zeit im gleichen Maße versorgt und untergebracht. Dazu zählten neben alten Menschen auch Waisenkinder, Behinderte, Arme und Bettler, Pilger sowie mittellose Schwangere<sup>2</sup>. Mit dem Beginn der Industrialisierung und dem Wegfall der Familie durch Landflucht und Wanderungsbewegungen wurden institutionelle Einrichtungen für die Versorgung mittelloser Menschen immer wichtiger. In Preußen wurde 1854 für Soldaten der Ruhestand mit 65 Jahren eingeführt und bereits 1889 eine allgemeine Invaliditäts- und Altersversicherung ab 70 Jahren.

Nach dem ersten Weltkrieg beschäftigten sich Architekten und Studenten der Architekturfakul-



01 Lageplan der Fuggerei in Augsburg

täten zum ersten Mal mit der Bauaufgabe der Altenheime. Spätestens mit der starken Inflation in den 1920er Jahren und der damit ansteigenden Bedürftigkeit der Menschen mussten auch der alte Teil der Gesellschaft wahrgenommen werden, da die Einschränkung vor allem die Senioren schwer trafen. Ein Altenheim in Frankfurt aus dem Jahr 1929 (Abbildung 02) ist ein sehr frühes Beispiel von gut durchdachtem Wohnungsbau speziell für alte Menschen. Erstmals in der Geschichte fand eine Entwicklung im Wohnungsbau für Alte statt und brach seit dem auch nicht mehr ab. Das Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) unterscheidet zwischen 3 bzw. mittlerweile sogar 4 Generationen von Heimbauten seit dem Ende des 2. Weltkrieges in Deutschland.

Die erste Generation wurde von etwa 1950 bis 1960 errichtet. Die reinen Versorgungseinrichtungen ohne medizinische Ausstattung waren im Grundriss wie Krankenhäuser gestaltet. Von langen Fluren gingen Toiletten für jeweils bis zu 10 Bewohner und Mehrbettzimmer mit zwei bis vier Betten ab. Der staatlich geförderte Bauboom der Nachkriegsjahre und die schnell ansteigende Zahl alter Menschen in der Gesellschaft (1945: 9 Prozent und 1975: 16 Prozent) verlangten nach Masse statt Qualität. Die ‚Altenkasernen‘ wurden meistens am Stadtrand auf der grünen Wiese errichtet. Die Bewohner wurden eher wie Insassen behandelt. Man garantierte ihnen zwei Mahlzeiten und einen Schlafplatz in einem kargen Zimmer. Pro Person standen etwa 6 bis 7 Quadratmeter Privatfläche zur Verfügung. Daraus ergeben sich etwa 12 bis 15 Quadratmeter Gesamtfläche des Heimes pro Person. Von Privatsphäre kann hier noch keine Rede sein.



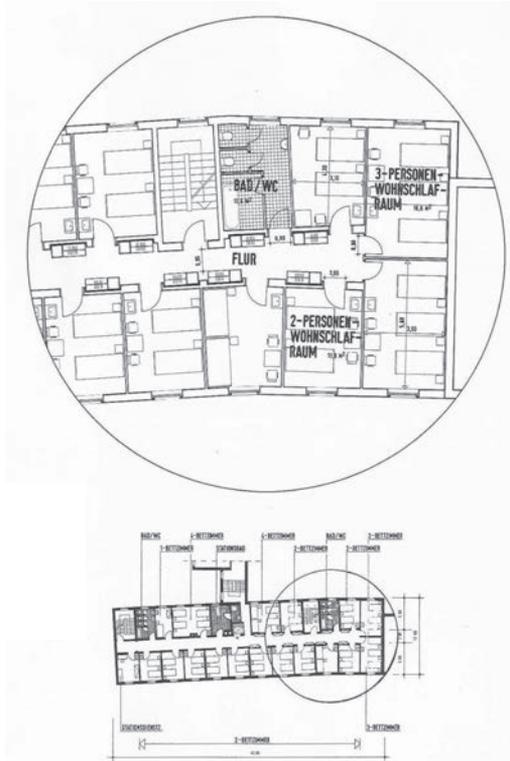
02 Henry und Emma Budge-Altersheim in Frankfurt (Architekten: Stam, Moser, Kramer, 1929-30)



03 Blick vom Balkon des Altersheims im Allende Viertel, Berlin-Köpenick (DDR), 1980

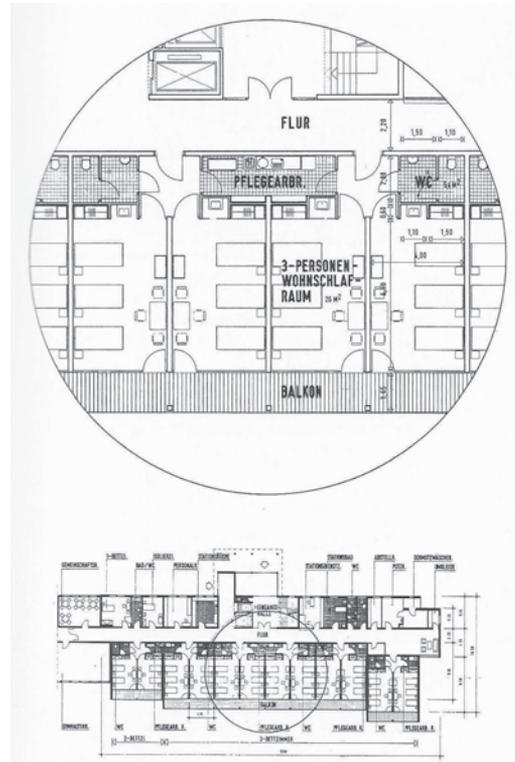


04 Bewohner bei Bastel- und Handarbeiten im Allende Viertel, Berlin-Köpenick (DDR), 1980



05 Grundrissbeispiel 1. Generation  
39 Bewohner pro Station, 13,1m<sup>2</sup> je Bewohner

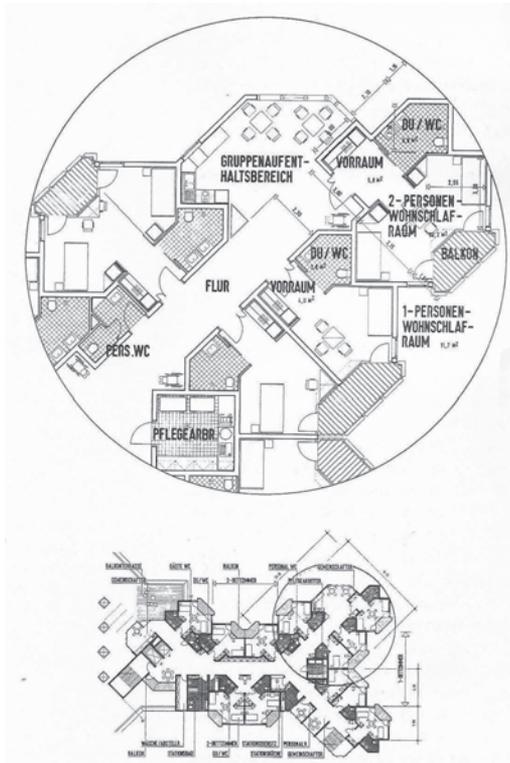
1960 bis 1975 fand ein erstes Umdenken statt. Die Heime wurden zu technischen Einrichtungen bei denen die gesundheitliche Versorgung im Vordergrund stand. Die Bewohner wurden nun Patienten genannt, sie schliefen in Zwei- bis Drei-Bett-Zimmern ohne persönliche Wohnlichkeit. Technik und Pflegehygiene waren nun wichtig, um die ‚Krankheiten‘ des Alters zu bekämpfen. Man ging aber weder auf die persönlichen Bedürfnisse der Menschen ein, noch versuchte man sie zu Aktivitäten oder Bewegung zu motivieren. Ihr Zustand wurde als gegeben angesehen. Erstmals wurden Anlagen in drei Stufen unterteilt: Altenwohnung, Altenheime und Altenpflegeheime. Je nach Eigenständigkeit und Pflegebedürftigkeit rutschte man mit zunehmendem Alter eine Stufe weiter. Die Betreuung je Stufe wurde immer intensiver. Die Pflegeheime gewährleisteten dann eine vollstationäre Versorgung und Pflege. Jedem Bewohner standen rund 9 bis 11 Quadratmeter Privatfläche und etwa 25 bis 30 Quadratmeter Gesamtfläche des Gebäudes zur Verfügung. Die Stadtrandlage



06 Grundrissbeispiel 2. Generation  
35 Bewohner pro Station, 28,5m<sup>2</sup> je Bewohner

wurde weiterhin bevorzugt und ließ Altenghettos, wie zum Beispiel das Salvador-Allende Viertel in Berlin Köpenick entstehen, in denen fast nur noch alte Menschen in speziell ausgestatteten Wohnungen lebten. Das Krankenhaus war gleich um die Ecke und so war der Umzug bei vollstationärer Pflege nicht weit (Abbildung 03 und 04).

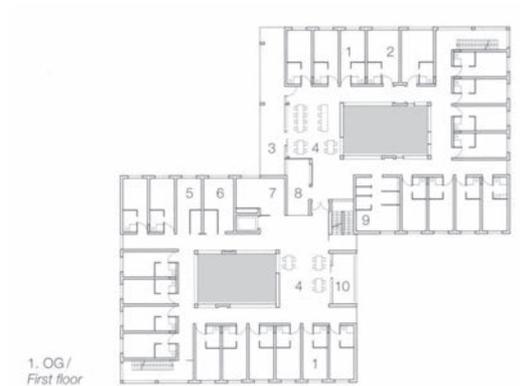
Die dritte Generation der Altenheime wurde zwischen 1975 und 1990 gebaut. Durch Reformen im Gesundheitswesen und eine bessere finanzielle Lage alter Menschen wurde das wirtschaftliche Potential der Einrichtungen erkannt. Wohn- und Lebensräume sowie ein selbstständiges Privatleben waren nun von oberster Priorität. Die technischen Pflegeeinrichtungen wurden auf das notwendigste reduziert, um einen wohnlichen Charakter zu erhalten. Kommunikation und Gruppenbildung zwischen den Bewohnern wurde durch gemeinschaftliche Aktivitäten und Ausflüge gefördert. In jedem Haus befanden sich 20 bis 40 kleinere Wohneinheiten mit rund 70 Prozent Bewohnerzimmern und 30 Prozent



07 Grundrissbeispiel 3. Generation  
20 Bewohner pro Station, 38,8m<sup>2</sup> je Bewohner

Gemeinschafts- und Pflegeräumen<sup>3</sup>. Ein bis zwei Senioren teilten sich ein Zimmer und eine private Toilette. Sie sollte sich möglichst lange fit halten und ein eigenständiges Leben führen. Eine Großküche versorgte das gesamte Haus mit regelmäßigen Mahlzeiten, die im Speisesaal eingenommen wurden. Jedem Bewohner standen zwischen 13 und 18 Quadratmeter private Flächen und etwa 35 bis 45 Quadratmeter Gesamtfläche zur Verfügung.

Eine vierte Generation, laut dem KDA, gibt es seit etwa 1990. Immer mehr entwickelt man sich heute in die Richtung der Wohngruppenmodelle, die ihr Vorbild in den Cantou aus Frankreich oder den Hofje-Projekten aus den Niederlanden und Schweden haben. Acht bis zwölf Bewohner sind in kleineren Einheiten zusammengefasst. Diese Wohngemeinschaften haben einen eigenen Pflegestützpunkt, sind überschaubar und können dank einer Wohnküche auch autark funktionieren. Hier stehen pro Bewohner schon rund 65 Quadratmeter Bruttogeschossfläche



08 Grundrissbeispiel 4. Generation  
Altenheim Maria Gail von Dietger Wissounig, 2010

zur Verfügung. Der Personalaufwand in diesen kleineren Einheiten ist aber wesentlich höher als noch in der dritten Generation weswegen aus wirtschaftlichen Gründen oft eine Mischform zwischen den letzten beiden Generationen gebaut wird. Der Trend in Mitteleuropa geht aber immer mehr in Richtung Wohngruppenmodelle und kleinere Heime. In manchen deutschen Ländergesellschaften sind Neubauten bereits auf maximal 80 Heimplätze begrenzt. Auf der grünen Wiese ohne Anbindung an Infrastruktur und Nahversorgung dürfen gar keine Projekte mehr gebaut werden. Außerdem gibt es immer weniger Zweibettzimmer, um dem Anspruch an Privatsphäre mehr gerecht zu werden. In Wien werden verschiedene Wohnformen in so genannten Geriatrizentren in den Stadtteilen zusammengefasst. Dort sammeln sich Service und Pflegeangebot für alle umliegenden Wohneinheiten. Besondere Anforderungen haben bis heute Wohneinheiten für Demenzkranke. Ihr starker Bewegungsdrang und intervallartig auftretende Orientierungslosigkeit und Hilflosigkeit brauchen einen speziel-

len baulichen Rahmen. Die Gruppen haben eine überschaubare Größe, kreisförmige Flursysteme erlauben eine Bewegung, die die Person immer wieder an ihren Ausgangspunkt zurück bringt aber nicht eingrenzt (Abbildung 08). Außerdem wird hier viel Wert auf gute farbliche Kontraste und Ausleuchtungen sowie warme Farben in den Innenräumen gelegt. Die Erforschung der baulichen Anforderungen für Menschen mit Demenz ist aber noch nicht abgeschlossen und wird heute immer weiter vertieft.

## Unterscheidung zweier Phasen: I und II

Will man das Wohnen im Alter verstehen, dann muss man sich mit zwei grundlegenden Unterscheidungen der Bedürfnisse und Wünsche im Alter beschäftigen. Wie im zweiten Kapitel schon beschrieben sind das Verhalten und die Anforderungen der jungen Alten ganz anders als im mittleren oder im hohen Alter. Selbstständigkeit und Sicherheit sind im Alter die wichtigsten Bausteine des Wohnens. Die meisten Menschen wünschen sich für ihre späteren Lebensjahre die gleiche Wohnform wie in den Jahren davor. 93 Prozent leben zuhause, 2 Prozent in speziellen Altenwohnungen und rund 5 Prozent in Pflegeheimen. Die Angst vor einem Heim sitzt bei vielen Menschen tief. Sie können sich eine stationäre Unterbringung nicht vorstellen und wollen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Das sollte auch das Ziel der Architektur sein. Für einen Umzug ins Heim entscheiden sich die meisten nur aus der Not heraus. Wenn die Pflegebedürftigkeit so weit fortgeschritten ist, dass eine 24 Stunden Versorgung zu Hause viel zu teuer oder zu umständlich werden würde. Dann gehört man plötzlich zu den oben genannten 5 Prozent ist und ist für die vollstationäre Versorgung dankbar.

Generell können wir zwei Gruppen des Wohnens im Alter unterscheiden: 1. Das selbstständige Leben, das mit nachbarschaftlicher Hilfe und mobilen Pflegediensten den Alltag weiter ermöglicht. Hier wird das Wohnen in den eigenen vier Wän-

den mit einem ausreichenden sozialen Netzwerk gewünscht, damit Hilfe und Versorgung bei einem möglichst hohen Grad an Privatheit gesichert sind. Das Wohnumfeld mit öffentlichen Verkehrsanbindungen, fußläufig erreichbarer Nahversorgung und Serviceeinrichtungen ist dabei besonders wichtig, um den Alltag eigenständig zu meistern. Hierbei gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten: leben in einer Privatwohnung, Gruppenwohnprojekte oder Wohnen mit Service.

Die zweite Gruppe beim Wohnen im Alter ist das Altenpflegeheim. Hier steht Versorgung und Sicherheit an erster Stelle. Die meisten Bewohner sind nicht mehr in der Lage eigenständig einen Haushalt zu führen. Durch starke Demenz oder andere Erkrankungen ist ihr Alltag stark eingeschränkt und ein Umzug in ein Heim ist für sie aber auch für ihre Angehörigen die beste Lösung, um in Würde zu altern. Die Versorgungssicherheit rund um die Uhr ist für viele dabei am wichtigsten. Solche Einrichtungen werden heute viel privater organisiert als noch vor 30 Jahren. Wohngruppenmodelle und Einzelzimmer sollen das Image der ehemaligen ‚Verwahranstalten‘ aufbessern.

Die Entscheidung für die eine oder andere Lebensform ist sehr stark von den Bedürfnissen des Einzelnen, der Generationszugehörigkeit, dem Lebensalter und dem sozialen Milieu abhängig. Privatheit, Intimität, Geborgenheit und Sicherheit sollten aber bei jeder Wohnform gewährleistet sein, egal für welche der beiden man sich entscheidet. Man kann einen Umzug in ein Pflegeheim herauszögern, wenn man sich frühzeitig mit der eigenen Wohnung auseinandersetzt und sich fragt, ob verschiedene Bereiche altengerecht bzw. barrierefrei sind, um möglichst lange eine selbstständige Lebensführung zu unterstützen. Ist man erst Mitte 50 kann man sich mit dem Umzug in eine barrierefreie Wohnung oder einer Wohnraumanpassung besser anfreunden, als wenn man mit Ende 70 noch solche Entscheidungen treffen muss. Dann bleibt bei starker Hilfsbedürftigkeit meist nur noch der Umzug in eine institutionelle Einrichtung.

## I Selbstständige Lebensführung

Eine selbstbestimmte Lebensführung wird von fast 100 Prozent der älteren Menschen einer Heimunterbringung vorgezogen. Je nach körperlichem und geistigem Zustand kann man in der eigenen Wohnung ohne Hilfe, mit Unterstützung durch Familie und Nachbarn oder aber durch ambulante Pflegedienste zuhause versorgt werden und trotzdem die Selbstständigkeit bewahren. Die Phase beginnt meist mit dem Renteneintritt und kann bei guter gesundheitlicher Verfassung bis ans Lebensende andauern. Eigenen Wünsche und Bedürfnisse bestimmen, ob man in dieser Phase seines Lebens in ein gemeinschaftliches oder ein betreutes Wohnprojekt umzieht, um eine gewisse Garantie für Unterstützung zu haben. Will man jedoch in der angestammten Wohnung bleiben, dann sollte man rechtzeitig über Umbaumaßnahmen nachdenken, da die meisten Bestandswohnungen in Deutschland weder altengerecht noch barrierefrei sind. Diese beiden Eigenschaften tragen im Wesentlichen dazu bei, dass man so lange wie möglich den Alltag alleine meistern kann und einen Umzug in ein Heim lange heraus zögern kann.

Im 21. Jahrhundert gibt es eine Vielzahl von neuen Wohnformen für Senioren. Während es im 20. Jahrhundert nur die Wahl zwischen eigener Wohnung oder Pflegeheim gab, gibt es heute viele Abstufungen dazwischen von deren Existenz viele Menschen gar nicht wissen. Selbstständigkeit und Sicherheit stehen bei allen folgenden Wohnbeispielen im Vordergrund. Kein Bewohner soll bevormundet werden und Privatsphäre sowie Intimität stehen an erster Stelle.

Beim Wohnen von Senioren gehen wir in der Regel von Klein- und Kleinsthaushalten aus. Eine alleinstehende Person ab 65 sollte zwischen 50 und 75 Quadratmeter zur Verfügung haben, ein Paar lebt gut auf 75 bis 100 Quadratmetern. Alles was größer ist kann im Alltag als Überforderung gesehen werden, kleinere Wohnungen bieten meist nicht genügend Bewegungsflächen und zu kleine Räume. Die Größen sind natürlich stark

davon abhängig wie viel Fläche man in den Jahren davor zur Verfügung hatte. Generell sollte aber die tägliche Arbeit für Reinigung und Instandhaltung bis zum hohen Alter etwas eingegrenzt werden, damit mehr Zeit für andere Dinge bleibt.

Viele Menschen denken mit Mitte 50 über gemeinschaftliche Wohnprojekte nach. Wohn- und Hausgemeinschaften haben den Vorteil, dass die finanziellen und zeitlichen Verpflichtungen zurück gehen, da Flächen wie der Garten oder ein großzügiger Gemeinschaftsraum von allen genutzt und gepflegt wird. Der Aufwand für jeden einzelnen ist daher geringer. Im Moment ist es aber nur eine Minderheit von aufgeschlossenen, jungen Alten, die sich für solche Projekte interessieren. Etwa 10 Prozent in Deutschland zeigen Neugierde für solche Wohnformen, die Zahl der tatsächlich realisierten Projekte liegt aber weit darunter<sup>4</sup>. Eine genaue Aufschlüsselung von selbst organisierten und betreuten Gemeinschaftsprojekten im Alter wird in Kapitel 4 behandelt.

Sehr beliebt bei Senioren sind barrierefreie Altenwohnungen in einer betreuten Wohnanlage. Hier steht jedem Bewohner eine eigene Wohnung zur Verfügung, die mit den nötigen Ausstattungen wie Notrufsystem und Haltegriffe im Bad versehen ist. Dieser GrundsERVICE ist im Mietpreis enthalten. Zusätzlich können noch andere Dienstleistungen und ambulante Pflegeleistungen gebucht werden, die durch einen separaten Vertrag abgerechnet werden. Bei starker Pflegebedürftigkeit mit 24h-Betreuung stößt diese Wohnform aber an seine finanziellen Grenzen und es bleibt nur ein Umzug in eine stationäre Heimwohnung. Noch informeller ist die Nachbarschaftshilfe in Mehrgenerationenprojekten (Jung und Alt zusammen) oder Integrierten Wohnanlagen (unterschiedliche Personengruppen zusammen). Die Hilfe untereinander ersetzt weder professionelle Dienstleister noch ambulante Pflegedienste aber sie ist, gerade für junge und mittlere Alte, eine gute Unterstützung im Alltag. Viele neue Wohnformen orientieren sich immer mehr am Konzept der Pflegeheime aber mit ambulanten Diensten. Hier ist der Vorteil, dass



09 Seniorenresidenz Hamburg am Hafen

die Anlagen nicht unter das Heimgesetz fallen, da Miet- und Pflegevertrag separat abgeschlossen werden. Der Nachteil ist, dass es für solche Wohnformen auch noch keine Qualitätskontrollen gibt und man sich genau informieren muss was einen erwartet. Probewohnen für ein paar Wochen ist ein guter Einstieg, bevor am einen Mietvertrag unterschreibt. Die Vielfalt und Größe richtete sich an Personen mit sehr unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten. Nach oben sind die Varianten preislich offen und führen bis zu den luxuriösen Seniorenresidenzen. Diese hotelähnliche Mischung aus Pflegeheim und Hausgemeinschaft bietet separate Wohnungen mit hochklassiger Ausstattung. Zum Grundservice



10 Seniorenresidenz Dresden am Neumarkt

gehören, wie in einem Hotel, tägliche Putzdienste, zwei Mahlzeiten am Tag, verschiedene Veranstaltungs- und Kulturangebote, ein hauseigener ambulanter Pflegedienst und hochwertige Gemeinschaftsflächen. Dazu gehören meist ein Wellness-Bereich mit Schwimmbad und Sauna, eine Bibliothek, ein oder mehrere Restaurants und verschiedene Aufenthaltsbereiche wie eine Lobby und kleinere Nebenräume, in die man sich allein oder mit Gästen zurückziehen kann. Die Seniorenresidenz Dresden und das Augustinum in Hamburg von Gerkan, Marg und Partner gehören zu diesen Beispielen (Abbildungen 09 und 10). In Hamburg kostet eine Wohnung (1-3-Zimmer, 31 bis 100 Quadratmeter) mit Grundservice und

Halbpension zwischen 1.830 und 4.500 Euro im Monat. Zusatzleistungen werden separat abgerechnet. Dafür genießt man einen spektakulären Blick über den Hafen und speist täglich im luxuriösen Restaurant unter der Glaskuppel im Dach. Die Seniorenresidenz in Dresden liegt direkt gegenüber der neu aufgebauten Frauenkirche im Zentrum der Stadt. Die 47 Wohneinheiten haben ein bis drei Zimmer und sind zwischen 48 und 108 Quadratmetern groß. Die Heinrich Schütz Residenz besteht aus einem Altbau und einen Neubau aus dem Jahr 2008. Für die Top-Lage und Einrichtungen wie Kaminlounge, Weinhandlung, Dachgarten und ambulanten Pflegedienst zahlt man zwischen 1.100 und 3.200 Euro Kaltmiete pro Monat. Alle barrierefreien Wohnungen haben eine kleine Küche zur Selbstversorgung. Mit hochpreisigen Seniorenwohnmodellen in bester Lage lässt sich in gerade Großstädten viel Geld verdienen. Es sollte jedoch für die Zukunft die wesentlichere Aufgabe sein auch auf minimalem Raum und mit einem geringen finanziellen Aufwand altengerechtes Wohnen für alle Menschen zur Verfügung zu stellen.

In Japan werden aus Platzgründen sehr raumsparende und flexible Wohnprojekte für alte Menschen erdacht und umgesetzt. Zum Beispiel durch japanische Papierschiebewände (shoji) können Räume in ihrer Größe und Nutzung flexibel verändert werden. Die Bedürfnisse des ‚Silver Market‘ werden aufgrund einer stark alternden Gesellschaft (siehe Graphik Kapitel 2) berücksichtigt und in der Wirtschaft umgesetzt. Das Haus Asama von Atelier Bow-Wow aus dem Jahr 2000 bietet einem älteren Ehepaar auf nur 87 Quadratmetern durch flexible Schiebeelemente eine größtmögliche Raumausnutzung. Die barrierefreie Architektur ist als Altenwohnsitz in der Natur gebaut worden. Durch große Fenster in alle Richtungen und zahlreiche Oberlichter sind die Räume perfekt ausgeleuchtet (Abbildung 11).

Mit der Einführung der Pflegeversicherung in Deutschland 1995 und dem Grundsicherungsgesetz (GSiG) 2003 wurde die ambulante Pflege zuhause für ältere Menschen immer attraktiver. Je nach Pflegestufe (1-3) bekommen sie vom



11 Haus Asama, Grundriss um zentralen Essplatz (2)

Staat finanzielle Zuschüsse und das Angebot an mobilen Dienstleistern wird von Jahr zu Jahr mehr. Dadurch wird den Menschen der Verbleib in den eigenen vier Wänden erleichtert. Auch mobile Dienstleister wie Friseure, Einkaufshilfen, Ärzte und Kosmetiker gibt es in allen größeren Städten. Somit ist ein selbstständiges Leben mit gezielter Unterstützung möglich. Wichtig ist jetzt nur, dass die Wohnung und das nähere Wohnumfeld auch altengerecht sind, damit der Alltag nicht zur unüberwindbaren Herausforderung wird.

Der Umbau der eigenen Wohnung hat viele Vorteile. Soziale Kontakte im Umfeld bleiben erhalten, ein anstrengender und kostenintensiver Umzug kann vermieden werden, bereits abgezahltes Eigentum oder ein langjähriger Mietvertrag ermöglichen günstige Wohnverhältnisse und Umbauten sind in den meisten Fällen nicht so teuer wie Neubauten. Aus verschiedenen Statistiken ist zu erkennen, dass der Anteil an altengerechten Umbauten bei Eigentümern aber wesentlich höher ist (rund 60 Prozent) als bei Mietern.<sup>5</sup> Bei verschiedenen Wohnberatungsstellen können barrierefreie Anforderungen erfragt werden und finanzielle Zuschüsse für die Maßnahmen beantragt werden. Oftmals übernehmen auch Kran-

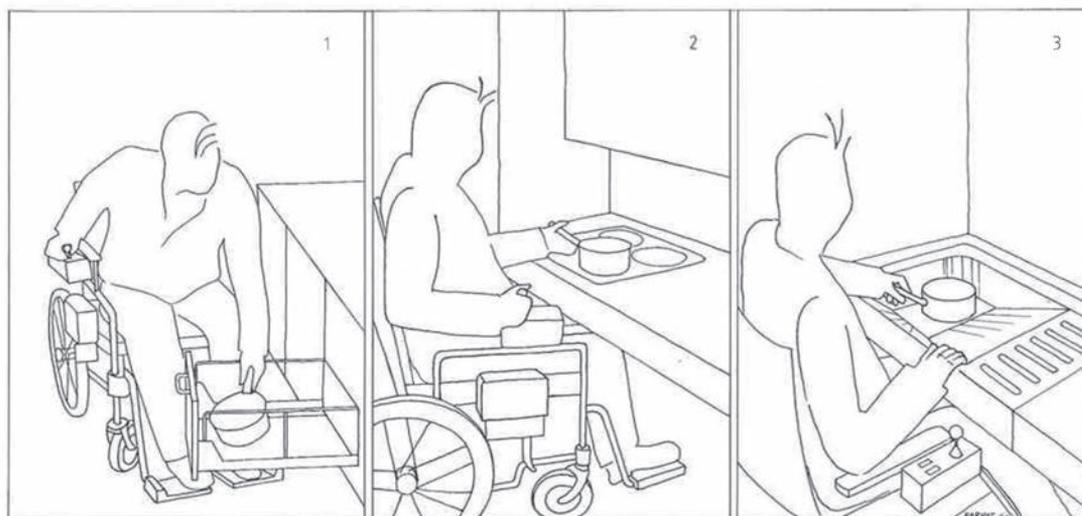
kenversicherungen kleiner Anschaffungen wie Haltegriffe fürs Bad oder Sitzmöglichkeiten für das Arbeiten in der Küche.

Altengerecht wohnen heißt barrierefrei, mit angemessener Größe (nicht zu groß und nicht zu klein) sowie mit ausreichend Bewegungsfläche und Sicherheitsmaßnahmen (z.B. ein Notrufsystem). Außerdem ist eine gute Infrastruktur im Wohnumfeld entscheidend. Mit zunehmendem Alter verengt sich der Bewegungsradius vom Makroumfeld auf das nähere Mikroumfeld (500 Meter, fußläufig erreichbar). Hier sollten Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden sein. Nur dann ist ein unbeschwertes und selbstständiges Leben bis ins hohe Alter mit Unterstützung bei Bedarf möglich.

Barrierefreiheit wird heute in Deutschland mit der DIN 18024 bzw. bald DIN 18070 (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrsanlagen und Grünflächen) und der DIN 18040 (früher DIN 18025, 1992) für öffentliche Gebäude und Arbeitsstätten (Teil 1) und für Wohnungen (Teil 2) geregelt. In Österreich ist es vor allem die ÖNORM B 1600 von

2011 die die Planungsgrundlagen für das barrierefreie Bauen festlegt. Barrierefreiheit richtet sich an alle Menschen mit temporären oder dauerhaften Einschränkungen. Dazu zählen ältere Menschen, Geh-, Seh- oder Hörbehinderte, klein- und großwüchsige, Kinder, Schwangere und Menschen mit Verletzungen oder Krankheiten die in ihrer natürlichen Bewegung eingeschränkt sind.<sup>6</sup> Die Anforderungen der Norm betreffen sowohl den Städtebau, die Architektur als auch das Produktdesign und garantieren eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben für alle Menschen. Außerdem soll bei Einschränkungen aller Art der Alltag erleichtert werden und ein selbstständiges Leben ohne fremde Hilfe ermöglicht werden.

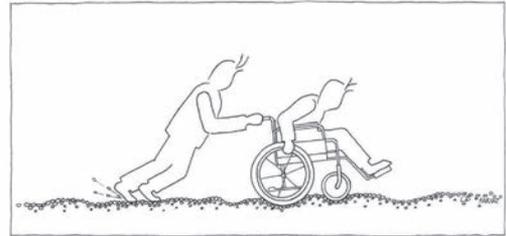
In der Architektur bedeutet das vor allem ein schwellenfreier Zugang von der Straße bis ins eigene Schlafzimmer. Barrieren wie schwere Türen, Stufen, Schwellen oder zu hoch angebrachte Fahrstuhlknöpfe müssen mit geschickter Planung vermieden werden. Je früher die Anforderungen in der Planung beachtet werden, desto weniger Mehrkosten entstehen. Im Schnitt geht man bei einer barrierefreien Planung von Anfang an von Zusatzkosten zwischen 2 und 5 Prozent



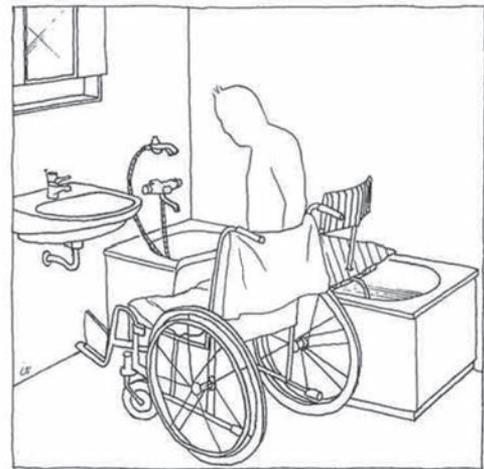
12 Küchenausstattung für Menschen im Rollstuhl

der Bausumme aus.<sup>7</sup> Im 21. Jahrhundert sollten alle Neubauten mit diesem Zusatz geplant werden, da nicht nur spezielle Alten- oder Behindertenwohnungen für alle erreichbar sein sollen. Auch temporäre Einschränkungen von jungen Leuten, schwellenfreier Zugang für Familien mit Kinderwagen oder einfach eine Erreichbarkeit, wenn Besuch mit einer Bewegungseinschränkung angekündigt ist, können den Alltag erleichtern.

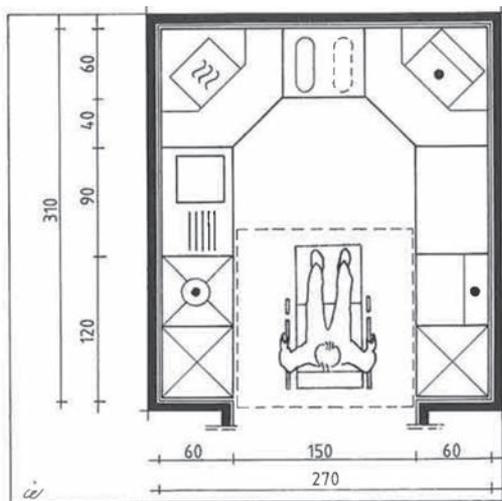
Das wichtigste Planungsdetail dabei ist die Tragstruktur und die Leitungsschächte. Hier entscheidet sich bereits welche Wände später durchbrochen werden können, ob das Erdgeschoss stufenlos erreichbar ist, wie das Treppenhaus gelegen ist und wie groß es ist oder die Lage bzw. Größe der Sanitärräume in den Wohnungen. Hier sollten ausreichend Durchgangsbreiten, großzügige Bewegungsflächen (Radius von 1,50 Meter) und keine Stufen vorgesehen werden. Gebaute Architektur ist relativ starr und lässt sich im Nachhinein nur schwer an neue Mietergruppen und Bedürfnisse anpassen. Mit steigender Flexibilität der Grundrisse steigt auch die Langlebigkeit der Benutzbarkeit.



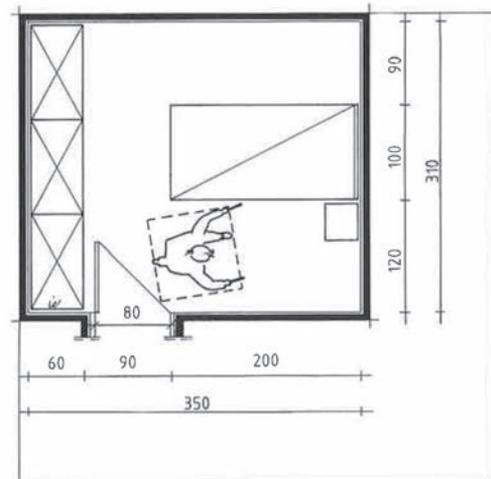
13 Auch das Wohnumfeld muss barrierefrei sein



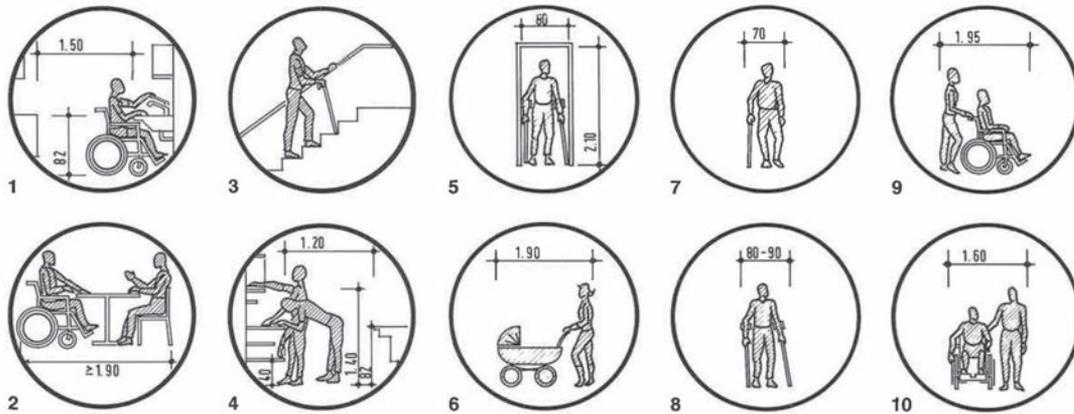
14 Einstieghilfe in die Badewanne



15 Abmessung einer rollstuhlgerichten Küche



16 Ein rollstuhlgerichtetes Schlafzimmer



### 17 Platzbedarf nach Personengruppen

Für eine stufenlose Erschließung des Gebäudes können unterschiedliche technische Lösungen wie eine Rampe (max. 6 Prozent Steigung), ein Aufzug (Kabine 110x140 cm und Durchgang 90cm), ein Treppenlift oder eine Hubplattform bis 1,80 Meter Höhe geplant werden. Außerdem sollte bei Treppen auf ein Stufenmaß von etwa 17cm/28cm geachtet werden. Kanten und Treppenabsätze sollten immer gut markiert sein. Eine kostenintensive Anbindung aller Wohnungen an einen Fahrstuhl kann zum Beispiel durch einen Laubengang gelöst werden. Es sind mehr Wohnungen barrierefrei erreichbar und gleichzeitig bietet sich mit einer überdachten oder offenen Vorzone vor den Wohnungen ein Treffpunkt und Kommunikationsbereich für die Bewohner. Weitere Anforderungen an den Weg zur Wohnungen werden in den oben genannten Normen und zahlreichen Publikationen näher beschrieben.

Innerhalb der Wohnung sind in erster Linie ausreichende Bewegungsflächen (1,50x1,50 Meter) und Durchgangsbreiten entscheidend. Offene Grundrisse können durch flexible Trennwände oder Regale abgetrennt werden. Außerdem sind ausreichend Licht und helle bzw. warme Farbtöne für ältere Menschen und Personen mit Seheinschränkungen sinnvoll. Begeh- und befahrbare Schränke erleichtern ihre Nutzbarkeit. Greifhöhen und -weiten sollten an die Anforderungen der Bewegungseinschränkung angepasst werden. Für Bäder und Küchen wurden auf dem Markt bereits zahlreiche neue Produkte vorgestellt. Möbel und Einrichtungsgegenstände nach dem Prinzip des Universal Design sind mittlerweile für kaufstarke Senioren keine Seltenheit

mehr. Dennoch bleiben es Sonderlösungen die nicht für alle sondern nur eine bestimmte Zielgruppe entwickelt wurden. Der Flächenmehrbedarf in einer Wohnung, die für Rollstuhlfahrer geeignet ist, beträgt zwischen 8 und 15 Prozent<sup>8</sup>. Neben der Architektur muss auch der Städtebau, also das Wohnumfeld, barrierefrei sein. Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Geschäften oder Büros sollten für jeden eigenständig zu bewältigen sein. Oft werden bei Umbauten von Bestandsgebäuden oder Neubauten solche Anforderungen beachtet. Die Qualität einer Wohnung wird auch durch die gebaute Umwelt mitbestimmt.

Dass barrierefreie Architektur nichts mit Pflegewohnungen und Altengeruch zu tun haben muss zeigen einige prominente Beispiele aus der Architekturgeschichte. Eine sehr spezielle Lösung ist der Plattenaufzug für einen Bauherren im Rollstuhl, den Rem Koolhaas in seinem Wohnhaus in Bordeaux baute. Die bewegliche Plattform von zwei mal zwei Metern Fläche erschließt alle Geschosse des Hauses und verändert Raumgefühl und Raumnutzung (Abbildung 19). In Utrecht ist für ein älteres Ehepaar 2002 ein Einfamilienhaus auf einer Ebene entstanden. Die Räume organisieren sich fließend um ein zentrales Schwimmbad, was den Bauherren sehr wichtig war. Die ästhetische Lösung lässt im ersten Augenblick nicht ahnen, dass hier mit dem speziellen Schwerpunkt der Barrierefreiheit geplant wurde (Abbildung 20). In Gstadt wurde ein Einfamilienhaus nur mit einer einzigen Rampe erschlossen, um dem Vater, der nach einem Unfall im Rollstuhl sitzt, die Erreichbarkeit aller Räume und Geschosse zu gewährleisten. Außer-



18 Glass House von Philip Johnson, 1949



19 Haus in Bordeaux von Rem Koolhaas, 1998

dem wurden Details wie die Küchenarbeitsfläche und die Steckdosenhöhen im gesamten Haus bewusst für die körperliche Einschränkung angelegt (Abbildung 21). Ein noch prominenteres Beispiel ist das Glass House von Philip Johnson in New Canaan (USA) aus dem Jahr 1949. Das Haus besteht aus einem einzigen Raum der 9,6 Meter breit und 16,8 Meter lang ist. In der Mitte organisieren sich die notwendigen Installationsschächte für Sanitär und Küche. Das gesamte Haus ist bis auf eine Stufe am Eingang barrierefrei. Die raumhohe Verglasung rund herum ermöglicht von jeder Position Ausblicke in den Garten. Die Bereiche im Haus werden nur durch Möbel voneinander abgetrennt. Philip Johnson wohnte in diesem Haus bis zu seinem Tod 2005 im Alter von 99 Jahren (Abbildung 18).



## II Heimplätze und Pflegebedürftigkeit

Für Menschen zwischen 50 und 70 ist ein Altenpflegeheim keine wirkliche Wohnoption. Sie sind mobil und körperlich noch fit genug, um einen eigenen Haushalt und ihren Alltag zu organisieren. Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko für Pflegebedürftigkeit und Demenz. Da unsere Gesellschaft immer älter wird müssen wir uns auch zunehmend mit den Problemen auseinandersetzen, die das hohe Alter mit sich bringt. Ein Umzug in eine institutionelle Einrichtung ist keine Entscheidung, die ein Mensch mit bester Gesundheit im jungen oder mittleren Alter trifft. Wenn die ambulante Pflege zu einer 24-Stunden Betreuung wird und die Angehörigen mit

20 Einfamilienhaus in Utrecht, 2002



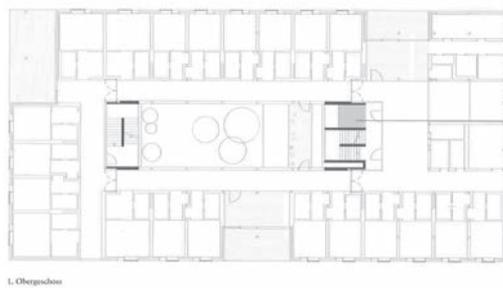
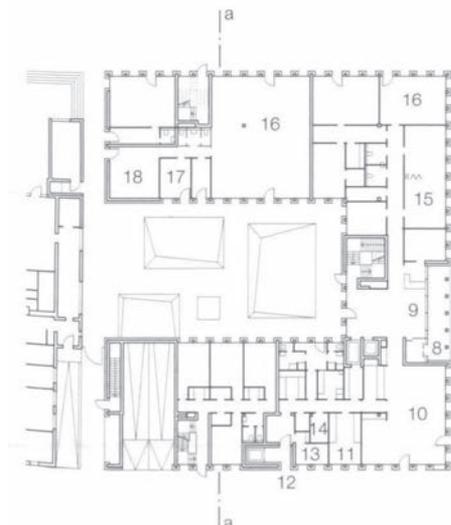
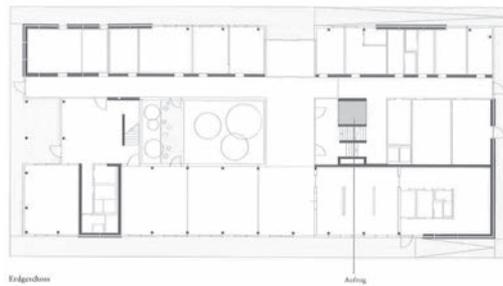
21 Einfamilienhaus mit Rampe in Gstadt, 2004

der Pflege von alten Menschen überfordert sind, dann ist der Umzug in ein Heim für alle beteiligten eine Erleichterung. Das Eintrittsalter in ein Pflegeheim in Deutschland liegt bei rund 79 Jahre und die Verweildauer beträgt etwa ein bis zwei Jahre<sup>9</sup>.

In den letzten 15 Jahren haben Pflegeeinrichtungen dieser Art stark an ihrem Image gearbeitet. Besonders in Österreich und in Mitteleuropäischen Großstädten gibt es sehr gelungene Neubauprojekte die das Konzept der Wohngruppe verfolgen. Ein gelungenes Beispiel ist die Seniorenwohnanlage in Kärnten von Dietger Wissounig aus dem Jahr 2005 (Abbildung 22). Das Altenwohn- und Pflegeheim bezieht durch große Fensteröffnungen und eine natürliche Holzfasade die ländlich alpine Umgebung mit ein. Der 3-geschossige Baukörper organisiert sich um einen begrünten Innenhof der sogar die Natur in das Gebäude holt. Helle und warme Räume sowie Ausblick und Durchblicke in alle Richtungen ermöglichen eine wahnsinnig hohe Lebensqualität der Bewohner. Ein zweites Projekt wurde in der Innenstadt von Düsseldorf durch die Architekten Baumschlager Eberle realisiert. Der 4-geschossige Ziegelbau umschließt u-förmig einen offenen Innenhof in dem Bänke und Grünanlagen zum Verweilen einladen. Die Bewohner werden in Einzelzimmern untergebracht, die sich in kleinen Gruppen um einen jeweiligen Pflegestützpunkt und ein gemeinschaftliches Wohnzimmer sowie eine Küche organisieren. Außenansicht und Innenräume vermitteln eine wohnliche Atmosphäre mitten in der Stadt und lassen beim ersten Hinschauen nicht auf ein Altenheim schließen. Der kleine Campus mit einem Café an der Ecke könnte auch ein studentisches Wohnprojekt sein (Abbildung 23). Zwei Extrembeispiele die eher der Bauweise der 2. Heimgeneration auf der grünen Wiese folgen wurden 2005 in Alicante (Spanien) und 1997 in Alcázar de San Juan (Spanien) gebaut (Abbildung 24 und 25 auf Seite 40 und 41). Die massiven und abweisenden Riegel mitten in der kargen Landschaft wirken als hätten sie einen zu großen Maßstab. Sie sind in keinerlei Infrastruktur integriert. Solche Beispiele würden heute in Deutschland und Ös-

terreich keinen Anklang mehr finden. Privatheit und Rückzug in die eigenen vier Wände stehen hier im Vordergrund. Für jede Wohngruppe gibt es eine eigene Küche und einen persönlichen Pflegestützpunkt. Die Aktivierung der Bewohner durch Ausflüge, Sportprogramme oder einfach einen gemeinschaftlichen Alltag soll gefördert werden. So trifft man sich zum Beispiel täglich in der eigenen Wohnküche, um eine Mahlzeit zusammen vorzubereiten. Jeder hilft nach seinen Kräften und Möglichkeiten mit. Der Umgang zwischen Bewohnern und Betreuern ist persönlicher und überschaubarer geworden. Wie schon bei der historischen Entwicklung beschrieben ist diese vierte Heimgeneration aber etwas kostenintensiver als die dritte. Manche Wohnanlagen bieten heute auch selbstständige Altenwohnungen und ein Pflegeheim zusammen an. Solange es möglich ist kann man einen eigenen Haushalt führen. Sollte es irgendwann nicht mehr gehen, dann zieht man nur ein Gebäude weiter und bekommt eine vollstationäre Versorgung. Die Sicherheit einer ständigen Betreuung ist gerade für Menschen ohne nähere Angehörige sehr wichtig und wird auch in Zukunft weiterhin als Bauaufgabe von Bedeutung sein. Man unterscheidet prinzipiell bei den institutionellen Einrichtungen zwischen Wohnheim bzw. Wohnstift, Altenheim, Pflegeheim und Hospiz. Vom ersten bis zum letzten nehmen die Pflegeintensität der Bewohner und der Personalbedarf immer weiter zu. In einem Heim werden wohnen und Pflege vom gleich Träger organisiert und in einem Vertrag zusammengefasst. Die Einrichtungen unterliegen daher dem Heimgesetz und müssen sich an bestimmte Richtlinien und Vorgaben halten. Außerdem werden sie durch die einzelnen Bundesländer regelmäßigen Kontrollen unterzogen.

Betreute Wohnanlagen haben in der jüngsten Vergangenheit Altenheime immer mehr abgelöst. Sie bieten ein eigenständigeres Leben bei gleicher Betreuungsintensität. Die Bauaufgabe der Heime wird aber immer sehr wichtig bleiben, da hier die medizinische Versorgung und intensive Pflege von schwer kranken alten Menschen professioneller organisiert und abgesichert ist. Durch kleine, privat organisierte Altenheime be-



22 Seniorenwohnanlage in Kärnten (A), 2005

23 Pflegeheim und Diakonie in Düsseldorf (D)



24 Wohnanlage und Tagespflege Alicante (E)

kommt diese Wohnform einen ganz neuen Charakter und hat mit den Aufbewahrungsstätten der 1960er und 70er Jahre nicht mehr viel zu tun. Dennoch ist das das Bild, das sich bei vielen Menschen festgesetzt hat. Dadurch besteht in unserer Gesellschaft eine allgemeine Ablehnung und Abneigung gegen institutionelle Wohnprojekte für alte Menschen.

Die attraktivste Wohnform im Alter ist für viele Menschen immer noch die eigene Wohnung in ein gutes soziales Netzwerk eingebettet. Eher als den Umzug in ein Pflegeheim nehmen viele Menschen die Unbequemlichkeiten der eigenen Wohnung in Kauf, die meistens nicht barrierefrei oder altengerecht ist. Vertrautheit und Sicherheit sind ihnen dann besonders wichtig. Wenn man sich mit Mitte 50 aber schon Gedanken über einen Umbau oder einen Umzug machen würde, dann hätte man viele Probleme nicht und könnte ohne Druck aber mit eigener Leistung noch etwas verändern. Aufgeschlossene, junge Alte interessieren sich zunehmend für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Alter.<sup>10</sup> Die Bedeutung dieser Wohnformen ist heute noch nicht ganz in der Mitte der Gesellschaft angekommen, wird aber in Zukunft noch weiter ansteigen. Möglichkeiten und Unterschiede vom alt werden mit anderen werden im nächsten Kapitel ausführlich beschrieben.



25 Residencia Alcázar Juan Hermanitas Ancianos (E)

**1** Herrgott, Barbara S.: Altengerechtes Wohnen, Entwicklung des Altenwohnens in Deutschland, S.15

**2** Herrgott, Barbara S.: Altengerechtes Wohnen, Entwicklung des Altenwohnens in Deutschland, S.14

**3** DETAIL, Wohnen im Alter (09/2012), S.937

**4** Höpflinger, Francois: Die zweite Lebenshälfte – Lebensperiode im Wandel, aus: Huber, Andreas: Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, S. 42

**5** Fraunhofer Institut: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, S. 58

**6** Meuser Philipp: Barrierefreies Bauen, S.9

**7** Bohn, Felix: Lebensgerechtes Bauen, aus: Huber, Andreas: Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, S. 176

**8** Rühm, Bettina: Unbeschwert wohnen im Alter, S. 11

**9** Fraunhofer Institut: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, S. 49

**10** Höpflinger, Francois: Die zweite Lebenshälfte – Lebensperiode im Wandel, aus: Huber, Andreas: Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, S. 42

## 4 Gemeinschaftlich wohnen im Alter

In der Ethnologie und Soziologie wird eine Gemeinschaft als „eine kleine menschliche Gruppe (z.B. Familie, Clan, Gemeinde, Dorf, Freundeskreis), deren Mitglieder – oftmals über Generationen – durch ein starkes, emotionales Zusammengehörigkeitsgefühl (Wir-Gefühl) eng miteinander verbunden sind“<sup>1</sup> bezeichnet. Außerdem ist sie die „ursprünglichste Form des Zusammenlebens und (...) Grundelement der Gesellschaft.“<sup>2</sup> Weiter heißt es „eine Gemeinschaft entwickelt ein Eigeninteresse, welches sich an den alltäglichen Zielsetzungen der Lebensführung der Mitglieder bemisst und entsprechend auf vielerlei Weise miteinander verflochten ist. Bestärkt wird dies durch eine deutliche Trennungslinie zwischen uns und den Anderen.“<sup>3</sup> Alle Mitglieder, die einer solchen definierten Gruppe angehören grenzen sich in einer bestimmten Art und Weise gegen Außenstehende ab. Dies kann bewusst oder unbewusst geschehen. Schon durch einen bestimmten Modestil oder Verhaltensweisen kann man zeigen, dass man zu einer Gemeinschaft dazugehört und zu einer anderen überhaupt nicht.

Robert Redfield definiert vier Erkennungsmerkmale von Gemeinschaften: 1. Durch eine klare Abgrenzung von anderen kommt es zu einer Unterscheidbarkeit der Mitglieder. 2. Die Mitgliederzahl ist überschaubar. 3. Innerhalb der Gruppe gibt es große Übereinstimmungen in der allgemeinen Weltanschauung. Es ist also in bestimmten Bereichen eine Homogenität erkennbar. 4. Sie sind sozial und ökonomisch autark, funktionieren also als Selbstversorger.<sup>4</sup> Der deutsche Soziologe Ferdinand Tönnies unterschied 1887 schon ganz klar zwischen Gemeinschaft und Gesellschaft. Beide Begriffe sind wichtige Be-

standteile der Soziologie und in beiden Formen spielt das soziale Miteinander eine entscheidende Rolle. Unterschieden wird nur in den Absichten, mit denen man sich für dieses Miteinander entscheidet. In einer Gesellschaft versucht jeder aus seinen Handlungen einen eigenen Vorteil zu haben. Der kleinere Rahmen einer Gemeinschaft hat den Schwerpunkt sich als Teil der Gruppe zu sehen und daraus seine Stärke zu ziehen. Er differenziert im Verlauf seiner Arbeit zwischen der „Gemeinschaft des Blutes (Verwandtschaft), des Ortes (Nachbarschaft) und des Geistes (Freundschaft)“.<sup>5</sup>

### Gemeinschaften

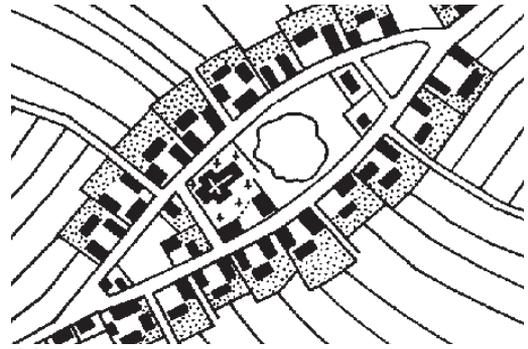
Gemeinschaften sind also eine kleinere Gruppe von Menschen innerhalb unserer Gesellschaft, die sich aus bestimmten Interessen zusammenschließen um ein Kollektiv zu bilden und sich gegen außenstehende Gruppen durch bestimmte Erkennungsmerkmale oder Verhaltensweisen abzugrenzen. Durch ihren starken Zusammenhalt werden sie als feste Einheit wahrgenommen. In der Geschichte der Menschheit waren Interessensgemeinschaften immer eine wichtige Einheit. So schlossen sich schon in der Steinzeit familienähnliche Gruppen zusammen, um bei der Jagd oder den täglichen Arbeiten einander zu unterstützen und daraus Vorteile für das eigene Überleben zu ziehen (Abb. 01). Die Stärke des Kollektivs war wichtiger als das Individuum. Die Tolou-Häuser der Hakka in Südost-China sind eine gebaute Gemeinschaft, die heute auch wieder als Inspiration für gemeinschaftliche Wohn-



01 Gemeinschaft zum Überleben in der Steinzeit

projekte heran gezogen werden. Die kreisrunden Gebäude sind nach außen wie eine Wehranlage gesichert und haben nur kleine Fensteröffnungen, damit niemand von außen eindringen kann. Innen verteilen sich die Wohnungen gleichmäßig um einen Hof in dem sich sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen wie Küche, Toilette und Lagerräume befinden. Alles außer Schlafen findet im Kollektiv statt (Abb. 06 und 07). Sehr homogene Formen des gemeinschaftlichen Wohnens fand man schon früh in institutionellen Einrichtungen wie Klöstern, Kasernen, Internaten, Heimen, Krankenhäusern und Gefängnissen. Hier kam eine gleichförmige Gruppe von Menschen, oft auch unfreiwillig zusammen. Die Wohnformen unterlagen aber immer eine sozialen Kontrolle und Zwängen. Bestimmte Erwartungen und Vorgaben mussten erfüllt werden, um dazu zu gehören.

Vor der Industrialisierung spielten vor allem Großfamilien, Dörfer und Viertel eine wichtige Rolle. Man half sich gegenseitig und tauschte sich aus. Aber auch hier trifft der Begriff Gesellschaft (nach Tönnies) eher zu, denn die einzelnen Mitglieder versprachen sich durch die gegenseitige Unterstützung einen eigenen Vorteil oder es war, wie im Familienverbund, einfach selbstverständlich. Nur wenige Gruppen wurden in den vorindustriellen Zeiten durch den freien Willen gebildet. Es bestand vor allem zwischen den Generationen immer eine Abhängigkeit und Unterstützungszwang. Mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert setzte die Anonymisierung der Gesellschaft ein. Durch die Abwanderung der Menschen in die Städte wurden Familien getrennt und jeder versuchte sich neu zu sortieren. Nachbarschafts-



02 Gemeinschaft des Ortes (Nachbarschaft)



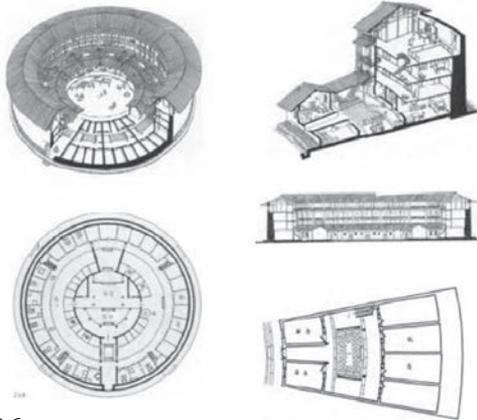
03 Gemeinschaft des Geistes (Freiwillige Feuerwehr)



04 Gemeinschaft des Blutes (Familie)



05 Gemeinschaft des Geistes (Ordensschwwestern)



06 Rundhäuser (Tolou) in Süd-Ost-China

hilfe wird nach und nach durch professionelle Dienstleister gegen Aufpreis ersetzt. Der Dienstleistungssektor als neuer Wirtschaftszweig spielt eine immer wichtigere Rolle in der Stadt.

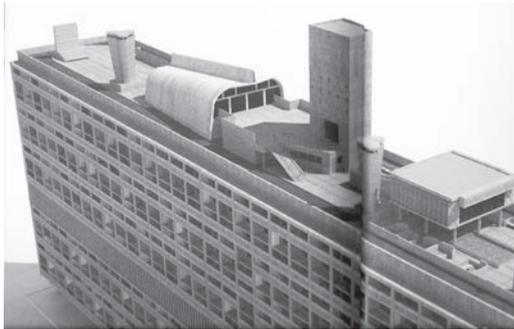
In den 1930er Jahren versucht man in Skandinavien die Gesellschaft durch Ein-Küchen-Häuser wieder zusammen zu bringen. Man traf sich zum Kochen immer in den Gemeinschaftsräumen und teilte sich auch andere Funktionsräume. Anders als heute lag dieser Wohnform aber ein finanzieller Mangel zu Grunde. Nicht jeder konnte sich eine eigene Küche leisten. Mit zunehmendem Wohlstand in den darauffolgenden Jahren wurde dieser Mangel in den Wohnungen beseitigt und der Gemeinschaftsgedanke verschwand. Die Grundausrüstung in jeder Wohnung trieb die Individualisierung voran. Genossenschaften werden noch als gebaute Utopie bezeichnet. Hier teilte man sich bestimmte Funktionsräume wie Waschküche, Trockenraum oder Vorratskeller. Der Gedanke war gut, so lange die Menschen sich den individuellen Luxus nicht leisten konnten. Aber auch hier war mit dem Anstieg des Lebensstandards ein Rückgang der Gemeinschaftsflächen zu verzeichnen. Nach dem Zweiten Weltkrieg versuchte man diesen Gedanken wieder aufzugreifen und modern zu interpretieren. In Skandinavien wurden in den 1950er Jahren sogenannte Familienhotels gebaut. Die Großwohnprojekte beinhalteten die komplette moderne Infrastruktur einer Stadt innerhalb eines Gebäudes. Sie war mit Kindergärten, Spielplätzen und Geschäften sowie Freizeiteinrichtungen und Sportangeboten vor allem für Familien und ihre Bedürfnisse gebaut worden. Ein prominentes Beispiel aus Frankreich ist die



07 Innenhof eines Tolou

Unités d'habitation in Marseille von Le Corbusier aus dem Jahr 1952 (Abb. 08). Das Haus mit seinen 300 Wohnungen ist wie eine Kleinstadt organisiert und sollte weitgehend autark funktionieren. Vom Architekten selber oft als ‚vertikales Dorf bezeichnet‘ sollte es eigentlich eine soziale Mischung beherbergen. Aufgrund der Baukosten wurden die Wohnungen aber vor allem von Beamten als Eigentumswohnungen erworben. Bis heute leben eher Vertreter der Mittel- und Oberschicht in den Wohnungen. Die vorhandene Infrastruktur (Läden, Büros, Restaurants, ein Hotel und Kinderbetreuung) war von der Größe genau auf die Bewohnerzahl ausgelegt. Das Highlight der Wohnmaschine ist die Dachterrasse mit Schwimmbecken, auf der früher der Kindergarten und ein Bewohnertreffpunkt untergebracht waren (Abb. 09). Heute befindet sich hier eine Malschule und an der schlichten Betonwand werden regelmäßig Filme gezeigt. Trotz des hohen Komforts der privaten Wohnungen funktionierten die Gemeinschaftsflächen. Gerade die Dachterrasse ist durch den Blick Richtung Berge und Meer sehr beliebt. Obwohl heute einige Geschäfte leer stehen sind die Wohnungen noch immer sehr begehrt.

Bis zu den 1980er Jahren waren gemeinschaftliche Wohnprojekte eher für Menschen vorgesehen, die sich eine eigene Wohnung nicht leisten konnten. Studenten und Arbeiterwohnungen sind bekannte Beispiele aus der Vergangenheit. Am Ende des 20. Jahrhunderts hat ein Umdenken stattgefunden. Neue Zielsetzungen sind heute eine Unterstützung bei Bedarf und ein besserer Kontakt zu den Nachbarn. Die Suche nach Gemeinschaft in der Stadt zeigt sich auch



08 Unités d'habitation in Marseille von Le Corbusier

in Projekten wie dem Urban Gardening (Abb. 10). Hier möchte man anderen Menschen begegnen, seine Nachbarn kennenlernen, sich gegenseitig unterstützen und sonst separierte Gruppen wie Jung und Alt im öffentlichen Raum zusammen bringen. Die gemeinschaftlichen Gartenanlagen sind ein Kampf gegen die Anonymität und Individualität in Großstädten. Für ältere Menschen spielen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine besonders wichtige Rolle, weil sich jeder bewusst ist, dass er im Alter auf Hilfe angewiesen sein wird und das möglichst lange selbstständige Leben im eigenen Haushalt nur mit einem guten sozialen Netzwerk und der Unterstützung durch Freunde, Bekannte und der Familie funktioniert. Hier spielen Angst vor Vereinsamung und ein Herausögern des Umzugs in ein Pflegeheim eine wichtige Rolle bei der Entscheidung.

### **Gebraucht werden und Hilfe bekommen**

In Berlin wünschen sich fast 2/3 der Menschen über 55 Jahre eine gemeinschaftliche Wohnform im Alter.<sup>6</sup> Oftmals beginnt dieser Wunsch in der nach-familiären Phase wenn die eigenen Kinder ausgezogen sind oder mit dem Eintritt ins Rentenalter, wenn die berufliche Ausfüllung des Alltags wegfällt. Gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen heute nur noch selten aus einem wirtschaftlichen Mangel heraus, sondern eher durch einen Mehrwert, den alle Beteiligten darin sehen. Empathie, Vertrauen und Sicherheit sind wichtige Grundpfeiler der Projekte.



09 Dachterrasse der Unités d'habitation

Die Motivation der Menschen sich mit einer Veränderung und einem kollektiven Bauvorhaben zu beschäftigen sind sehr unterschiedlich. Junge Familien wünschen sich vor allem Kontakte zu Gleichgesinnten und eine Versorgungssicherheit der Kinder. Für ältere Menschen sind Selbstständigkeit und Unabhängigkeit bis ins hohe Alter entscheidend. Mit den Jahren wird aber jedem Menschen klar, dass man auf Hilfe und Unterstützung von anderen angewiesen sein wird. Sei es durch professionelle Dienste oder durch nachbarschaftliche Kontakte. Der demographische Wandel prognostiziert einen Anstieg der Ein-Personen-Haushalte, eine höhere Lebenserwartung und ein Abfall der Geburtenrate. Außerdem kommen größere geographische Entfernungen zwischen den Familienmitgliedern dazu, die im Alter zu Vereinsamung und Hilflosigkeit im Pflegefall führen. Andere Menschen wollen ihren Kindern nicht zur Last fallen aber auch nicht in ein Pflegeheim umziehen. Durch die Einbindung



10 Urban Gardening in Berlin

in eine Gemeinschaft können der Einsamkeit und Hilflosigkeit entgegen gewirkt werden.<sup>7</sup>

Nachbarschaftshilfe ist kein Ersatz für professionelle Dienstleister, die für ihre Serviceleistungen bezahlt werden. Von Vorteil ist aber, dass man zu seinen direkten Nachbarn und Freunden eine persönlichere und engere Beziehung haben kann. Unterstützung kann auf einer anderen Ebene ohne Zeitdruck oder hohe Kosten realisiert werden. Dem Umzug in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt oder dem Umbau der eigenen vier Wände geht oft eine Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation voraus. Entweder sind die Räume nicht altersgerecht bzw. barrierefrei oder man fühlt sich in der eigenen Wohnung einsam und nicht mehr gebraucht. Wenn man genug Platz zur Verfügung hat, dann kann man sich darüber Gedanken machen selbst einen Mitbewohner aufzunehmen oder das Haus zu einer Hausgemeinschaft mit zwei separaten Wohneinheiten umzubauen. WG-Konzepte zwischen Senioren und Studenten sind in größeren Städten mit Universitäten und teurem Wohnraum im Moment sehr beliebt. Den jungen Menschen wird gegen Mithilfe im Haushalt ein Zimmer in der Wohnung angeboten. Anstelle der Miete leisten sie wöchentliche Arbeitsstunden im Garten oder im Haus und können so ihre älteren Mitbewohner unterstützen. Diese Form der Hilfe ist sehr viel persönlicher, als in einem großen Wohnblock mit vielen Nachbarn. Da man sich kennt und auf sehr engem Raum zusammen lebt braucht man neben Toleranz und Verständnis auch Achtung voreinander und eine Offenheit für die andere Generation.

In allen gemeinschaftlichen Wohnprojekten funktioniert Hilfe nur bei Gegenhilfe. Leistungen werden gegen andere Leistungen getauscht. Jeder hilft nach seinen Fähigkeiten mit. So kann die Rentnerin zur Ersatz-Oma für die Nachbarkinder werden oder der tägliche kleine Einkauf einer Mutter dem Rentner nebenan eine lange Selbstständigkeit in der eigenen Wohnung garantieren. Erst dann stellt sich ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit in einer Gruppe ein, die sich vor dem Einzug oft erst kennen gelernt

hat. Gerade für alleinstehende Menschen jeder Altersgruppe kann die soziale Integration in eine Gemeinschaft sehr hilfreich sein. Kleine Aufgaben wie z.B. Blumen gießen im Urlaub oder die Katze füttern können dann an vertraute Nachbarn übergeben werden.

Diese Form des zusammen Wohnens und Lebens spiegelt in kleiner Form die Komplexität unserer Gesellschaft wieder. Sie zeigt ein positives Bild vom miteinander unterschiedlicher Generationen oder Gleichgesinnter auf engstem Raum. Der Fremde oder der Andere wird dabei als Bereicherung betrachtet und nicht als Bedrohung. Selbsthilfepotenziale können besser genutzt werden und machen unabhängiger von äußeren Gegebenheiten und wirtschaftlichen Abhängigkeiten. Die Gruppenmitglieder können gemeinsam ihre Umwelt aktiv gestalten und übernehmen mehr Verantwortung für das eigene Wohnumfeld. Aus diesem Grund werden solche Projekte oft von den Ländern oder Kommunen gefördert, da sie ihre Bewohner auf sympathische Weise mehr an das Quartier binden und sie sich mehr einbringen. Die Verlässlichkeit ohne Vertrag zwischen den Bewohnern funktioniert aber nur, wenn gewisse Regeln für das miteinander aufgestellt werden, damit persönliche Gewohnheiten für den anderen nicht zum Problem werden. Je enger die Gemeinschaft zusammen lebt, desto wichtiger sind diese Abmachungen und Zeitpläne. Voraussetzungen der einzelnen Bewohner sind immer Gegenseitigkeit, Toleranz, Rücksichtnahme, Kontaktfreudigkeit, Aufgeschlossenheit und ein gewisses Organisationstalent.

## Mögliche Konzepte

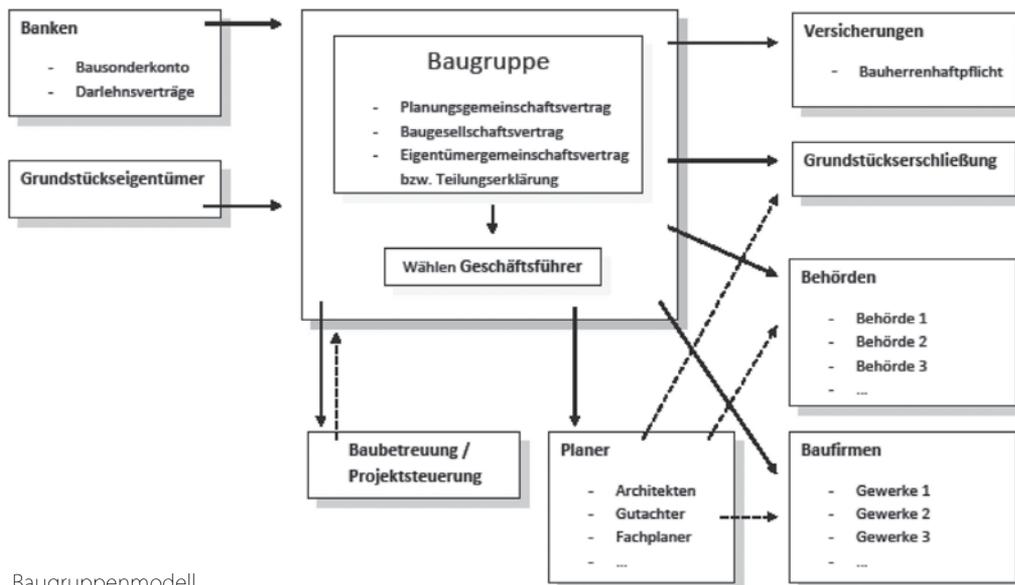
Die Konzepte gemeinschaftlichen Lebens sind so vielseitig wie ihre Bewohner. Von der jungen Baugruppe in einer deutschen Großstadt bis zur betreuten Senioren-Wohngemeinschaft ist alles möglich. Nach der Individualisierung der Gesellschaft setzt im 21. Jahrhundert eine Rückbesinnung auf kleine Gemeinschaften und ihre Vorteile ein. Alternative Wohnkonzepte werden in

allen Bevölkerungsgruppen plötzlich wieder sehr beliebt.<sup>8</sup> Großstädte wie Berlin und Hamburg fördern solche Bauvorhaben, weil sie den gesellschaftlichen Mehrwert der Konzepte erkannt haben. So werden öffentliche Grundstücke z.B. bevorzugt an Baugruppen vergeben. Selbsthilfe und eine vertraute Nachbarschaft stärkt das Quartier sowie die Gemeinde.

Zielgruppe solcher Projekte sind meist aufgeschlossene und kreative Menschen, die sich auf das Abenteuer einlassen. Oft ist auch ein Architekt mit dabei, der den Gedanken anstößt und die Baugruppe bis zum gemeinsamen Einzug begleitet oder berät. Für dieses neue Berufsfeld in der Architektur sind Geduld und ein Kommunikationstalent wichtige Voraussetzungen. Junge Familien interessieren sich vor allem aus wirtschaftlichen Aspekten sehr für gemeinschaftliche Wohnprojekte, da durch das Einbringen eigener Arbeiten und selbstständiger Organisation bis zu 20% gegenüber Bauträgerprojekten eingespart werden können.<sup>9</sup> Sie haben mit Mitte 30 wenig Geld aber sehr individuelle Vorstellungen

wie sie wohnen möchten. Eine neue Zielgruppe sind ältere Menschen ab 50, die sich für ihre späten Jahre keine institutionelle Unterbringung in einem Pflegeheim wünschen, Angst vor Vereinsamung haben sowie Lust und Neugierde auf Neues. Beide Gruppen werden in vielen gemeinschaftlichen Wohnprojekten miteinander kombiniert. Aus der Symbiose können aber auch Konflikte entstehen, die am Anfang der Planung bedacht werden müssen.

Eine Baugruppe im Allgemeinen ist der Zusammenschluss von mehreren bauwilligen Haushalten (Abb. 11). In europäischen Großstädten werden sie in allen Altersgruppen immer beliebter. In der Gemeinschaft kann man sich plötzlich ein Grundstück mitten in der Stadt leisten und es gemeinsam gestalten. Rund 80% der befragten Baugruppen in Berlin konnten sich ein Gemeinschaftsprojekt nur in der Innenstadt vorstellen<sup>10</sup>, da sie sich die Lage sonst nie hätten leisten können. Das Leuchtturm Projekt in Berlin Prenzlauer Berg (Abb. 12) z.B. wurde in einem der beliebtesten Viertel der Stadt realisiert. Die schicken Eigen-



11 Baugruppenmodell



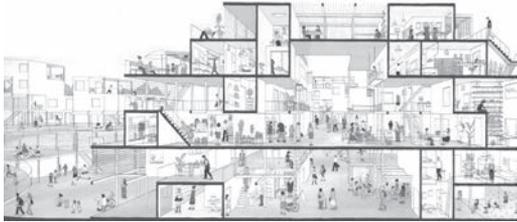
14 Baugruppe Flottwellstraße, Berlin



12 Baugruppe ‚Leuchtturm‘ in Prenzlauer Berg

13 Baugruppe Anklamer Straße, Berlin





15 Local Community Area von Riken Yamamoto

tumswohnungen kosten die Bewohner aber nur 2.300 Euro pro Quadratmeter. Im Bauträgerprojekt nebenan fängt der Quadratmeter bei 3.500 Euro Kaufpreis an. Vergleichbare Projekte in der deutschen Hauptstadt sind ‚ten in one‘ in der Anklamer Straße (Abb. 13) oder das Zwillingshaus in der Flottwellstraße in Kreuzberg (Abb. 14). In allen drei Projekten lernten sich die zukünftigen Bewohner frühzeitig kennen und planten mit der Hilfe eines Architekten nach ihren Vorstellungen. Meist sind daraus von außen sehr konventionelle Wohnbauten entstanden. Die Gemeinschaft erkennt man erst an der Organisation im Innenraum. Zum Beispiel haben zwei der drei Beispiele anstelle von Waschmaschinen in der Wohnung einen zentralen Raum dafür im Keller. Oft sind der Garten und die Erdgeschosszone die wichtigste Begegnungsfläche für die Bewohner. Die drei Beispiele sind mit dem Schwerpunkt der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz geplant, um die Nebenkosten in Zukunft gering zu halten und um mögliche staatliche Förderungen zu erhalten, die den Eigenanteil der Personen reduzieren.

In Japan plant man heute ganze Stadtviertel nach dem Gemeinschaftsprinzip. Riken Yamamoto & Field Shop beschäftigen sich mit ‚Local Community Areas‘ (Abb. 15), in denen die Gemeinschaftsräume möglichst maximiert werden und dafür die privaten Flächen auf das wesentliche reduziert werden. Durch den Platzmangel in Japan werden viele Bauten auf kleinster Fläche realisiert. Das Moriyama House in Tokio von Ryue Nishizawa funktioniert wie ein kleines Dorf (Abb. 16). Weniger als 50% des Grundstückes sind bebaut. Der Raum zwischen den Boxen (zusammen 160 Quadratmeter) dient der Kommunikation



16 Moriyama Haus in Tokio von Ryue Nishizawa



und als Treffpunkt für den Eigentümer und 5 weitere Bewohner in 6 separaten Wohneinheiten (15 bis 30 Quadratmeter und 112 Quadratmeter) auf maximal drei Etagen. Die Freiflächen sind den Gassen der Umgebung nachempfunden, auf denen sich die Anwohner treffen und kommunizieren.

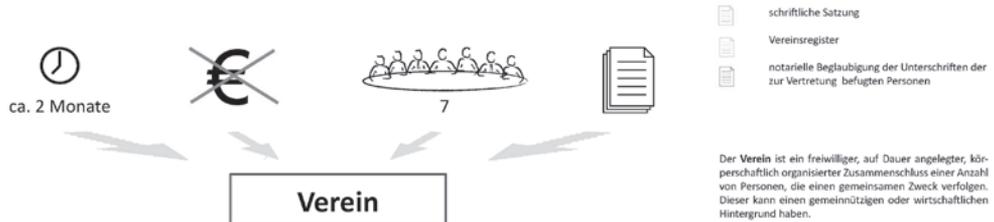
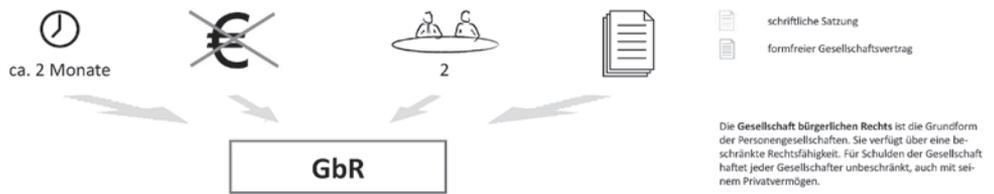
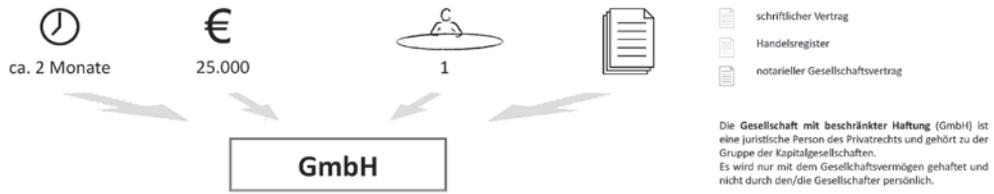
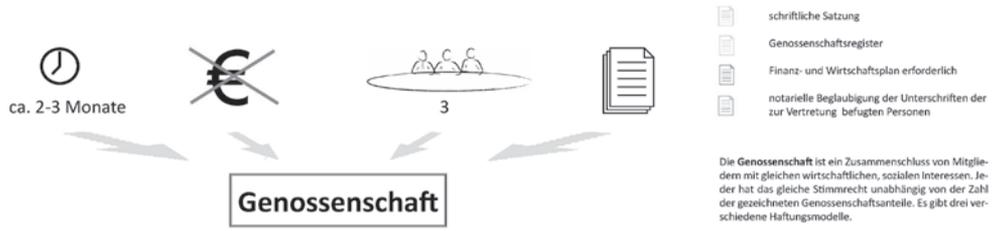
Die Vielfalt der baulichen, finanziellen und sozialen Konzepte für Baugruppen ist kaum zu fassen. Die erste Unterscheidung kann über den Bauherren gemacht werden. Bauherrenmodelle werden nur von der Initiativgruppe in privater Eigenleitung organisiert. Bei einem Bauträgermodell sucht sich diese Gruppe einen Bauträger, der eine professionellere Abwicklung garantiert. In einem Genossenschaftsmodell gründet sich eine neue Genossenschaft oder eine bestehende wird herangezogen. Die Gemeinschaft tritt als geschlossene Rechtsform auf. Stiftungsmodelle werden von kommunalen Stiftungen organisiert und vorfinanziert.

Die Bewohner schließen sich aber in den unterschiedlichen Modellen oft zu einer Rechtsform zusammen, um im Haftungsfall bestimmte Vorteile zu haben. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) braucht mindestens 2 Gründungsmitglieder, kein Eigenkapital und eine schriftliche Satzung sowie einen formfreien Gesellschaftsvertrag. Die Rechtsfähigkeit ist beschränkt, da jeder Gesellschafter unbeschränkt für aufkommende Schulden haftet. Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) braucht bei ihrer Gründung mindestens 25.000€ Eigenkapital und mindestens einen Gründer. Neben dem schriftlichen Vertrag muss ein Eintrag ins Handelsregister und ein notarieller Gesellschaftsvertrag vorgelegt werden. Die GmbH tritt als juristische Person auf und kann im Schuldenfall nur mit dem Gesellschaftsvermögen haften. Das Privatvermögen jedes einzelnen bleibt unangetastet. Eine Genossenschaft besteht aus mindestens drei Gründungsmitgliedern, die aber kein Eigenkapital einbringen müssen. Alle Mitglieder haben festgelegte wirtschaftliche und soziale Interessen mit gleichem Stimmrecht. Schriftliche Satzung, Eintrag ins Genossenschaftsregister, Finanz- und

Wirtschaftsplan sowie notarielle Beglaubigung der Unterschriften von befugten Personen müssen bei der Gründung vorgelegt werden. Die Haftungsregularien werden in drei unterschiedlichen Modellen bestimmt. Im Gegensatz dazu steht der Verein als freiwilliger Zusammenschluss von mindestens sieben Mitgliedern. Schriftliche Satzung, Eintrag ins Vereinsregister und notariell beglaubigte Unterschriften sind vorzulegen. Der Hintergrund kann gemeinnützig oder wirtschaftlich sein. Gewinne dürfen aber nur in die Vereinskasse zurück fließen. Außerdem ist die Rechtsform in der die Mitglieder auftreten nicht so fest wie bei den anderen drei Formen. (Abb. 17)

Mietprojekte werden meistens über einen Träger und/oder eine Wohnungsbaugenossenschaft organisiert. Eigentumsprojekte, bei denen privates Kapital eingebracht werden muss, sind meistens Bauherrenmodelle mit einer eigens dafür gegründeten Genossenschaft oder einer GbR. Mischformen aus Miet- und Eigentumswohnungen werden meist von privaten Investoren finanziert oder Genossenschaften organisiert, wobei der Eigentumsanteil selbst genutzt wird und die restlichen Objekte vermietet werden. Finanzielle Förderungen für Um- und Neubauten erhält man in Deutschland z.B. für Ökologisches Bauen, die Verwendung von erneuerbaren Energien, barrierefreien Wohnbauten oder altengerechten Wohnungen zur Miete.

Die Entstehung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten kann auf die Initiative der zukünftigen Bewohner zurück zu führen sein, einen Architekten oder Generalplaner als Initiator, einen Projektentwickler (z.B. Dienstleistungsgesellschaft) bzw. durch Kommunen oder einen Entwicklungsträger. Der Anstoß und die Motivation einer Baugruppe kann viel über ihren Werdegang in der Wohnphase aussagen. So sind Gruppen, die sich als Bauwillige zusammen finden und alles selbst organisieren nach der Fertigstellung sicherlich stärker im Zusammenhalt, als Gruppen, die von einem professionellen Projektentwickler erst in der Planungsphase zusammengestellt werden. Außerdem sind diese Gemeinschaften oft größer und damit unübersichtlicher.



## 17 Mögliche Rechtsformen einer Baugruppe

- € Mindestkapital
- 🕒 Dauer der Eintragung
- 👤 Mindestanzahl von Personen

- 📄 gesetzliche Anforderungen
- 📄 Unternehmenskonzept
- 📄 Registereintragung
- 📄 Beglaubigung

## Orientierungsphase

- Interessengruppe
- Mitstreitersuche
- Expertensuche
- Objekt- bzw. Grundstückssuche
- Konzeptskizzen
- Kostenüberschläge
- Organisations- und Rechtsform



## Planungsphase

- Planungsrechtliche Vorgaben
- Architekten-/Fachplanerauswahl
- Auswahl Baubetreuer
- Grundstückssicherung
- Planung Bauvorhaben
- Optimierung Entwurf
- Kostenberechnung
- Sicherstellung Finanzierung



## Kauf/Bauvorbereitung

- Grundstückskauf
- Leistungsverzeichnis Baumaßnahmen
- Ausschreibung Bauaufträge
- Bauversicherung
- Vergabe



## Bauphase

- Bauleitung/-überwachung
- Finanzkontrolle
- Abrechnung Modernisierung/ Eigenleistung/ Bau
- Schlussabnahme



## Wohnphase

- Bewirtschaftung
- Hauptverwaltung
- Gruppenprozess



6-12 Monate

3-6 Monate

4-6 Monate

12-15 Monate

18 Zeitliche Orientierung einer Baugruppe

Die Form des Zusammenwohnens reicht von reinen Seniorengemeinschaften über Mehrgenerationenhäuser bis zu integrierten Wohnprojekten. Außerdem kann die Gruppe aus der eigenen Familie, Freunden und Bekannten oder Fremden bestehen, die sich erst mit dem Bauvorhaben kennen gelernt haben. Oft sind es auch Mischformen unterschiedlicher Personenkonstellationen.

Integriertes Wohnen ist ein Sammelbegriff für das Leben mit unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen. Neben unterschiedlichen Generationen kann auch die Integration von Menschen mit Behinderung oder Zuwanderern im Mittelpunkt des Projektes stehen. Hier gibt es sehr unterschiedliche Umsetzungen und Maßstäbe. Mehrgenerationenhäuser sind beim gemeinschaftlichen Wohnen im Alter besonders beliebt, weil sie eine Ghettoisierung der Alten verhindern und einen normalen Querschnitt durch die Gesellschaft ermöglichen. Alt und Jung helfen sich gegenseitig und bekommen für die unterschiedlichen Herausforderungen der anderen Generationen ein Verständnis. Ältere Menschen können wieder Erziehung und Aufsicht der Kinder übernehmen oder die Eltern die Senioren unterstützen. Auch innerhalb der eigenen Familie sind solche Wohnbeispiele sehr beliebt. Entweder man zieht mit den Großeltern zusammen in ein Mehrfamilienhaus mit anderen Menschen oder man baut für die eigenen drei Generationen ein Gebäude neu oder um. Mehrgenerationenhäuser sollen die Vorteile der Großfamilie des 19. Jahrhunderts wieder mehr nutzen ohne die Zwänge und soziale Kontrolle, die es noch vor 200 Jahren zwischen den Generationen gab. Die Abhängigkeiten beruhen auf Freiwilligkeit und Gegenseitigkeit. Es gibt in Deutschland rund 500 solcher Wohnbauten.

Senioren-Gemeinschaften bestehen nur aus Bewohnern ab dem jungen Alter. Alle Bewohner sind in einer ähnlichen Lebenssituation und können Verständnis für den anderen aufbringen. Der Architekt Arno Lederer hält dieses Wohnmodell für die Zukunft der Senioren, da diese Solidargemeinschaften mehr aufeinander achten und die Bedürfnisse des Anderen stärker respektieren.<sup>11</sup>

Es ist aber ein relativ hohes Maß an Eigenständigkeit gefordert, da es weniger Unterstützung bei Gleichaltrigen geben kann. Kleinere Gefallen sind sicherlich kein Problem, dennoch ist die Hilfe von jüngeren Generationen oder professionellen Hilfeleistungen unumgänglich. Die Gemeinschaften müssen auch frühzeitig eine Regelung für den Fall der Pflegebedürftigkeit und auftretender Demenz finden, damit die Pflege nicht zur Last für alle wird.

Der soziale Wohnungsbau in Wien versucht seit fast 100 Jahren verschiedene Vorteile von gemeinschaftlichen Wohnprojekten umzusetzen. In den Zwischenkriegsjahren, als Reaktion auf die damalige Wohnungsnot, wurde bereits vielfältig und zukunftsorientiert gebaut. Heute wohnen rund 60% der Wiener Bevölkerung in sozialen Wohnungen.<sup>12</sup> Etwa 7.000 neue entstehen pro Jahr. Soziale Mischung, kommunikative Erschließungsflächen, Gemeinschaftsräume und Freiflächen sowie der Schwerpunkt Barrierefreiheit für alle Bereiche sind dort gebaute Realität.

In Ostdeutschland probiert man seit der Wende die ehemaligen Plattenbauten der 1950er und 1960er Jahre mit gemeinschaftlichem und barrierefreiem Schwerpunkt zu sanieren. Sie sollen auch für die Mittelschicht und junge Familien attraktiv werden aber gleichzeitig den alteingesessenen Senioren eine Möglichkeit geben, lange im vertrauten Wohnquartier zu bleiben. Hierzu werden vorhandene Barrieren abgebaut, neue Freibereiche zwischen den Häusern geschaffen, private Gärten und Balkone vergrößert und neue Treffpunkte im Quartier geschaffen. Das Potential dieser Modernisierungsmaßnahmen ist noch nicht ausgeschöpft.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben neben vielen Vorteilen auch den Nachteil einer langen Planungsphase. Am Anfang steht meist nur eine vage Wunschvorstellung der zukünftigen Bewohner. Aber nicht alle von ihnen haben die Zeit und Kraft bis zum Ende dabei zu bleiben. Im Laufe der Planung werden alte Verbindungen getrennt und neue kommen dazu. So ist die Gruppe, die am Anfang vor einer Idee steht meist

nicht die gleiche, die am Ende einzieht.

Im Schnitt geht man von einer 6- bis 12-monatigen Orientierungsphase der Gruppe aus. Hier lernen sich die einzelnen Gruppenmitglieder kennen und versuchen herauszufinden, ob sie sich ein Zusammenleben vorstellen können. Zum Beispiel können gemeinsame Ausflüge und Reisen zeigen, ob man harmonisiert und gut mit Konflikten umgehen kann. Danach folgt die 3- bis 6-monatige Planungsphase in der die Zusammengehörigkeit der Gemeinschaft gestärkt wird. Höhen und Tiefen müssen überwunden werden und es gibt noch eine starke Fluktuation der Mitglieder. Abhängig von Wohnumfeld und Infrastruktur beginnt man nach einer passenden Immobilie oder eine Baugrundstück zu suchen. Danach folgen der Kauf und die Bauvorbereitung (4 bis 6 Monate). Gemeinsame Ziele müssen festgelegt werden, alle zukünftigen Bewohner müssen sich verbindlich festlegen und eventuell werden noch weitere Mitglieder gesucht, wenn das Bauvorhaben größer wird als anfänglich geplant. Verträge werden aufgesetzt und die Gemeinschaft organisiert sich als rechtliche Form (z.B. als Planungsgesellschaft GbR). Eventuell muss in dieser Zeit nach einem Architekten oder Generalplaner gesucht werden, wenn keine professionelle Unterstützung in der Gruppe vorhanden ist. Dieser sollte sich die Wünsche und Vorstellungen der einzelnen Mitglieder genau anhören und für auftretende Konflikte Lösungen finden. Wenn sich alle einig sind und die Pläne zufriedenstellend für die Gruppe sind, dann folgt die 12- bis 15-monatige Bau- oder Realisierungsphase. Ja nachdem, ob es ein Neubau oder ein Umbau ist fällt dieser Zeitraum unterschiedlich aus. Es kommt hier auch sehr stark auf die Größe des Projektes an. Nach der Fertigstellung und dem Einzug beginnt für alle die Wohnphase (Abb. 18). Gemeinsame Aktivitäten müssen organisiert werden, Kontakte zu den Nachbarn gepflegt werden und emotionale Konflikte untereinander gelöst werden. Außerdem wird es früher oder später auch zum ersten Auszug kommen. Hier muss die Nachfolge möglichst schon am Anfang vertraglich geregelt werden. Bei älteren Menschen müssen für den Fall von Pflegebedarf

Möglichkeiten der ambulanten Unterstützung gefunden werden. Einige Projekte in dieser Arbeit sind nicht von Anfang an barrierefrei gebaut worden. Mit zunehmenden körperlichen und geistigen Einschränkungen müssen die nachträglichen Arbeiten zum Abbau der Barrieren begonnen werden, damit alle Bewohner so lange wie möglich selbstständig in ihrer vertrauten Wohnung bleiben können.

Unterstützung erhalten Baugruppen durch verschiedene Beratungsstellen und Architekturbüros, die bereits gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert haben. Die Besichtigung von Projekten mit Vorbildcharakter ist für Gruppen auch sehr empfehlenswert. Neben der Architektur können sie sich hier viele Anregungen für das Gemeinschaftsleben holen. Wenn einem die eigenständige Organisation zu kompliziert ist, dann sollte man sich rechtzeitig mit einem Wohnungsunternehmen zusammen tun. Diese übernehmen die Finanzierung und planen das Gebäude in enger Abstimmung mit den zukünftigen Bewohnern, wenn sie von der Idee und dem Standort überzeugt sind.

Die Vielfalt der gemeinschaftlichen Wohnprojekte unterscheidet sich zuletzt auch im Verhältnis zwischen privatem Individualbereich und Gemeinschaftsflächen. Jeder Bewohner muss am Anfang der Planung für sich überlegen, wieviel Individualfläche er benötigt. Bei den Kontakten zu den Mitbewohnern muss feststehen, ob man sich wie in einer Wohngemeinschaft schon in der gemeinsamen Küche begegnet oder erst vor der Haustür wie in Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften. In speziellen Gemeinschaftsräumen trifft man sich zu besonderen Anlässen, vergleichbar mit einem Dorfzentrum. Außerdem stellt sich immer die Frage nach integrierten Serviceleistungen: Möchte ich eine stundenweise Betreuung im Haus haben oder eine Reinigungsservice? Brauchen wir eine interne Kinderbetreuung? Je nach Größe und Ausstattung der Projekte verändern sich auch Komfort und Preis. Gemeinschaftliche Wohnformen sind aber immer noch ein Experiment, für das es wenige Vorbilder gibt. Selbst in Schweden, einem Land

in dem solche Projekte schon länger realisiert und stark gefördert werden, beträgt ihr Anteil nur 0,05%<sup>13</sup> an allen Wohnformen und ist damit sehr gering. Vorbilder gibt es also noch nicht viele.

### **Wohn-, Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften**

Neben den Rechts- und Organisationsformen unterscheidet man gemeinschaftliche Wohnprojekte vor allem nach dem Verhältnis von Individual- und Gemeinschaftsräumen sowie der Intensität des Zusammenlebens. Unterschieden wird zwischen Wohn-, Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften in gekauften, gemieteten oder neu errichteten Objekten. Ältere Menschen verbringen viel Zeit zuhause und legen daher auf Größe und Ausstattung der privaten Wohnräume oder der individuellen Wohnung mehr Wert als jüngere Menschen. Dieser Aspekt sollte bei der Planung bedacht werden. Wichtig ist die Frage, ob man eine eigene Wohnung als Rückzug braucht oder ein eigenes Zimmer genügt. Mit mehr Fläche kommt auch mehr Verantwortung und Arbeit, der man im Alter vielleicht nicht mehr gewachsen ist. Die Bedürfnisse jedes Einzelnen richten sich sehr stark nach der Wohnform in der man davor gelebt hat. Außerdem muss bedacht werden, ob die Gemeinschaft nur aus Senioren bestehen soll oder verschiedene Generationen bzw. unterschiedliche Gruppen zusammen kommen sollen.

Eine Wohngemeinschaft lebt zusammen in einer Wohnung oder einem Haus in privaten Räumen aber sie teilen sich die Küche, Erschließung, Ess- und Wohnzimmer und meist auch die Bäder. Das Verhältnis von Gemeinschaftsfläche zu privater Fläche ist hier am höchsten. Durch die starke Nähe der Bewohner muss mehr Toleranz gegenüber anderen aufgebracht werden als in einer Haus- oder Nachbarschaftsgemeinschaft. Die Mitglieder leben wie eine Familie zusammen. Durch die großen Gemeinschaftsflächen ergibt sich eine höhere Lebensqualität, als sich

jeder Bewohner in einer eigenen Wohnung leisten könnte. Das eigene Zimmer sollte mindestens 12 Quadratmeter aber besser 15 bis 18 Quadratmeter für Senioren haben, damit es barrierefrei möbliert werden kann. Außerdem ist ein eher quadratischer Grundriss zu empfehlen, da die Räume flexibler genutzt werden können als längliche Proportionen. Wenn jedem Zimmer ein eigenes Bad (ähnlich einem Hotelzimmer) zugeordnet ist, dann spricht man vom Apartmenttyp. Hier sollte die gesamte Wohnung rund 45 Quadratmeter pro Bewohner haben. Teilen sich mehrere Bewohner ein Bad über den Flur, dann spricht man vom Familientyp. Die Wohnung sollte dann mindestens 30 Quadratmeter pro Bewohner haben. Dieser Wohntyp ist allerdings nicht so beliebt wie der erste, weil oft eine intime Hygiene im eigenen Bad gewünscht wird. Die Bäder sind mit etwa 1,9 mal 2,0 Meter barrierefrei möblierbar. Eine großzügige Wohnküche ist als Gemeinschaftsraum besonders geeignet, weil man zum kochen, essen oder zu alltäglichen Ritualen gut zusammen kommen kann. Die Anzahl der Bewohner sollte genau bedacht werden. Ist die Gruppe zu klein, dann können einzelne sich schnell ausgeschlossen fühlen und Mehrheiten gebildet werden. Ist die Gruppe zu groß wird es anonym. Der Vorteil ist dann aber, dass in der Wohnung immer jemand da ist mit dem man sprechen kann.

Die Reportage „Die Alten-WG“ aus der WDR Reihe „tag 7“ dokumentiert das Leben von vier Frauen in einer Berliner Altbauwohnung. Nach dem Einzug einer neuen Mitbewohnerin sind alle glücklich mit ihrer Wohnsituation und der Gemeinschaft. Man kocht zusammen und veranstaltet Lesungen mit bis zu 30 Gästen im großzügigen Wohnzimmer. Als einen von ihnen sich von den drei anderen ausgeschlossen fühlt kommt es zur ersten Krise. Eine Psychologin wird eingeladen, um die Probleme in der Gruppe zu lösen. Doch dies scheint nicht mehr möglich. Nach dem Auszug einer Mitbewohnerin zerbricht die gesamte Wohngemeinschaft und alle gehen wieder getrennte Wege. Es ist nicht leicht mit Personen, die ihre eigenen Bedürfnisse und ihre Gewohnheiten haben im Alter zusammen zu wohnen,

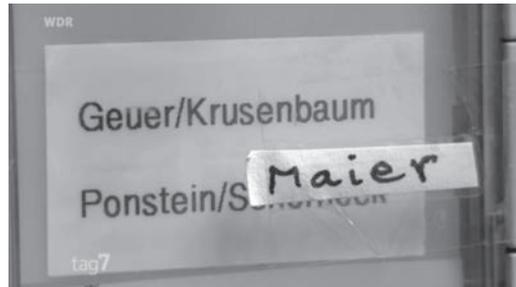


19 Szene aus „Die Alten-WG“ (03:10)

da die Toleranz bei vielen dann doch nicht hoch genug ist. (Abb. 19 und 20)

Durch die tägliche Nähe sind klare Absprachen und Regeln sinnvoll, damit es keine Überraschungen gibt. Das fängt bei der Aufteilung der Kühlschrankschrankfächer an und hört bei einem Putzplan auf. Jeder Bewohner sollte vor allem die Aufgaben übernehmen, die ihm besonders liegen oder Spaß machen. Wohngemeinschaften brauchen ein großzügiges Platzangebot, damit man sich bei Bedarf auch aus dem Weg gehen kann. In herrschaftlichen Villen oder alten Fabriken sind interessante Projekte realisiert worden. Das Leben in einer solchen Wohnform hält lange flexibel und jung. Durch die Mitbewohner hat man immer soziale Kontakte, wenn man sie wünscht. Kosten für Dienstleister wie Putzhilfe oder Gärtner können zwischen allen geteilt werden und machen vieles möglich, was jeder einzelne ohne die Gemeinschaft nicht hätte. In Schweden und den Niederlanden wird diese Wohnform häufig gebaut. In anderen europäischen Ländern stößt sie auf nicht so hohe Akzeptanz, da die Privatsphäre der Bewohner sehr gering ist.

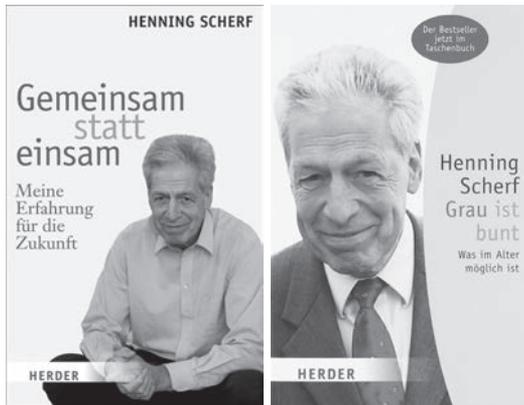
Betreute Wohngruppen für z.B. Menschen mit Demenz sind hingegen wesentlich größer. Hier wohnen sechs bis zwölf Hilfe- und Pflegebedürftige zusammen. Sie bekommen je nach Bedarf eine Betreuung rund um die Uhr oder stundenweise. Die Pflege wird von ambulanten Diensten übernommen. Die Bewohner schließen separat einen Miet-, Betreuungs- und Pflegevertrag mit unterschiedlichen Anbietern ab. Die Raumaufteilung nach Familien- oder Apartmenttyp ist den normalen Wohngemeinschaften für Senioren



20 Szene aus „Die Alten-WG“ (11:19)

sehr ähnlich, nur dass der Platzbedarf pro Bewohner mit bis zu 50 Quadratmetern etwas höher ist, um im Pflegefall genügend Bewegungsfläche zu haben. Diese Wohnungen sind in jedem Fall barrierefrei erschlossen und eingerichtet. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe und die Bertelsmann-Stiftung haben 2006 „Ambulant betreute Wohngruppen – Arbeitshilfe für Initiatoren“ heraus gebracht, in der die Schwerpunkte dieser Wohnform noch einmal detaillierter aufgeschlüsselt sind.

Hausgemeinschaften bieten mehr Abstand und Privatsphäre zwischen den Bewohnern. Jeder hat seine eigene Wohnung, die je nach Bedarf und Projekt unterschiedlich ausfällt. Wie bereits beschrieben kann es Miet- oder Eigentumswohnungen sowie Homogenität oder Durchmischung der Generationen und sozialen Gruppen geben. Zehn bis 30 Bewohner, in Mehrgenerationenhäusern auch 50 bis 200 Bewohner, leben zusammen unter einem Dach. Die Gemeinschaftsflächen liegen außerhalb der privaten Wohnung. Bei kleineren Projekten ist es auch manchmal nur der Garten. Bei weniger Bewohnern trifft man sich eher regelmäßig bei den Nachbarn zuhause, da man sich auch untereinander besser kennt. Meistens beginnt die Planung eines solchen Projektes für das Alter in der Vorruhephase, wenn man noch Kraft und Motivation für Neues hat. Hausgemeinschaften haben durch ihre Nähe auf Distanz und Privatsphäre eine höhere Akzeptanz als Wohngemeinschaften. In Nürnberg zum Beispiel haben sich fünf Paare zwischen 65 und 76 Jahren einen Hochbunker in der Altstadt zu fünf separaten Wohnungen in Gemeinschaft ausgebaut. Sie Frühstücken alle zwei Wochen



21 Publikationen von Henning Scherf

gemeinsam und es gibt monatliche Abendessen im Gemeinschaftsraum. Beim Einzug waren die Bewohner zwischen 55 und 65 Jahren alt.

Henning Scherf, der ehemalige Bremer Bürgermeister und SPD-Politiker, hat mehrere Bücher zum Alter und gemeinschaftlichen Wohnformen veröffentlicht. Er selbst wohnt seit 1987 mit seiner Frau und 10 Freunden in einer Hausgemeinschaft. Die Gruppe hat das Haus vor über 25 Jahren gekauft und umbauen lassen. Drei Paare haben durch den Verkauf ihrer Häuser das Projekt finanziert, die anderen wohnen zur Miete. In der Gemeinschaft wurde neben Pflege- und Sterbefällen auch schon viel Positives gemeinsam erlebt. Scherf beschreibt in seinen Büchern (Abb. 21) seine Erfahrungen sehr genau und unterhaltsam. Sein Anliegen ist es, dass gemeinschaftliche Wohnformen in der Gesellschaft noch mehr Akzeptanz und Beachtung bekommen. Er sieht in nachbarschaftlicher Hilfe und Unterstützung eine große Chance für die Kommunen und Gemeinden.

Nachbarschaftsgemeinschaften funktionieren wie Hausgemeinschaften nur in einem größeren Maßstab. Ähnlich wie ein Dorf sind die Bewohner auf mindestens zwei Häuser aber oft auch mehr verteilt. Die Projekte haben die geringste Gemeinschaftsfläche im Vergleich zu den Privatflächen. Teilweise werden sie in normalen Wohnbauten realisiert. Die Bewohner treffen sich auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden oder speziellen Gemeinschaftsräumen die je nach Projekt eine Küche oder einfach einen großen Raum für verschiedene Aktivitäten anbieten. Oft dienen auch Laubengänge nicht nur der

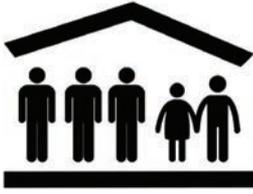


22 Laubengang als Kommunikationsfläche

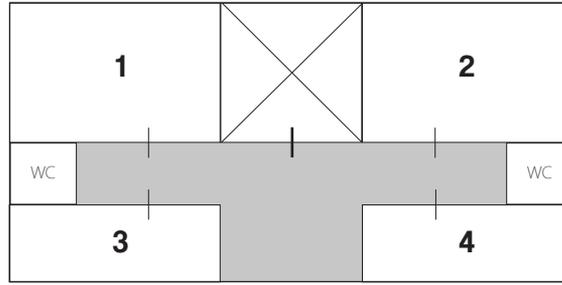
Erschließung sondern sind auch Treffpunkt und Kommunikationszone der Bewohner (Abb. 22). Durch den Rückzug in die eigene Wohnung stoßen diese Projekte auf sehr viel Akzeptanz. Man muss aber darauf achten, dass es bei so vielen Menschen in einer Gemeinschaft nicht wieder zu einer Anonymisierung kommt. Regelmäßige Treffen und Veranstaltungen sind wichtig, um die Gruppenmitglieder zusammen zu bringen. Aushänge im Treppenhaus oder Hobbyräume können gute Kontaktmöglichkeiten sein.

Alle drei Varianten des gemeinschaftlichen Wohnens können mit oder ohne integrierten Service angeboten werden. In reinen Seniorengemeinschaften gibt es oft Serviceangebote, da jeder früher oder später darauf zurückgreifen wird. Andere Unterstützungen werden durch Familie, Freunde, Nachbarn oder ambulante Dienste abgedeckt. Die Angebote im Haus entscheiden oft über den Miet- oder Kaufpreis für ein Zimmer oder eine Wohnung. Den höchsten Standard haben beim Wohnen für ältere Menschen Seniorenresidenzen. Sie werden in dieser Arbeit aber nicht weiter beschrieben, da sie durch die integriertes Pflegeangebot schon eher zu den institutionellen Einrichtungen wie Alten- oder Pflegeheim zählen.

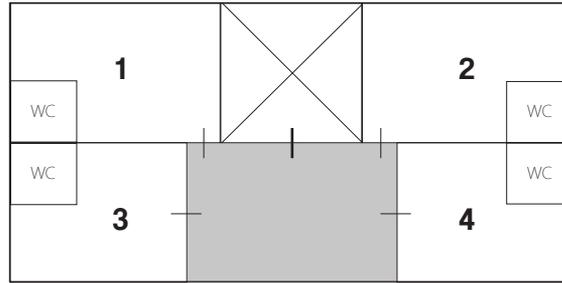
Gemeinschaftsflächen sind je nach Typ sehr unterschiedlich in ihrer Größe und Ausstattung. In Wohngemeinschaften sind diese Räume viel persönlicher eingerichtet und werden 24 Stunden am Tag von den Bewohnern genutzt. In Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften sind es eher anonyme Orte, an denen viel möglich ist und die Bewohner zu Veranstaltungen oder



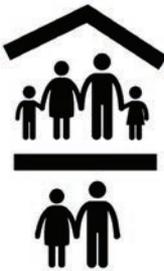
**Wohngemeinschaft**  
WG



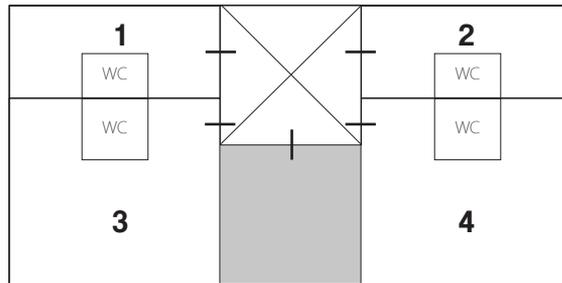
Wohngemeinschaft nach dem Familientyp (geteilte Badezimmer)



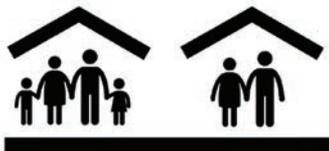
Wohngemeinschaft nach dem Apartmenttyp (private Toilette, evtl. kleine Küche)



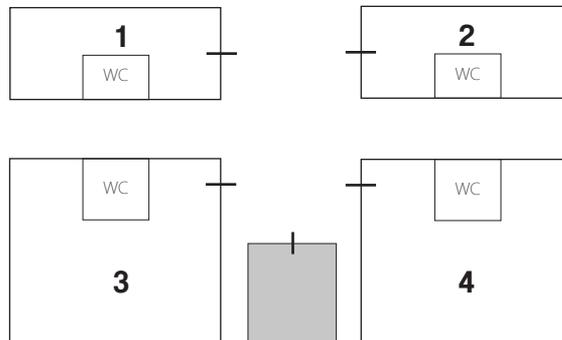
**Hausgemeinschaft**  
HG



Etage einer Hausgemeinschaft mit vier separaten Wohnungen und Gemeinschaftsraum (vom Treppenhaus aus zugänglich)



**Nachbarschaftsgemeinschaft**  
NG



Nachbarschaftsgemeinschaft wie ein kleines Dorf oder Quartier organisiert (einzelne Gebäude)



Erschließung



Gemeinschaftsfläche

am Nachmittag zusammen kommen. Ideal sind 1 bis 3 Quadratmeter pro Bewohner bzw. 4 bis 5 Quadratmeter pro Wohnung. Ausreichend Fläche und eine gute Lage sind wichtig, damit die Räume auch genutzt werden. In ihrer Errichtung und im Unterhalt kosten sie Geld und werden von den einzelnen Bewohnern mit finanziert. Wenn die Räume z.B. als Quartierscafé oder Treffpunkt auch öffentlich zur Verfügung stehen oder extern für Veranstaltungen vermietet werden können, dann entlastet das die Gemeinschaft finanziell. Sehr beliebt sind großzügige Freianlagen, Dach- oder Gemeinschaftsterrassen, Erdgeschossräume und separate kleine Gebäude, um zusammen zu kommen. Um Verantwortung für dieses Angebot zu übernehmen sollten gemeinschaftliche Aktionstage festgelegt werden, an denen Workshops, Vorträge oder gemeinsame Aktivitäten organisiert werden aber auch Reparaturen und andere notwendige Arbeiten wie Reinigung und Pflege der Räume gemeinsam gemacht werden.

## Chancen, Risiken und Lösungen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Alter bieten viele Vorteile, man muss aber auch bereit sein Kompromisse zu machen. Ältere Menschen können mit den Jahren immer weniger alleine erledigen und sind im hohen Alter stark auf Hilfe angewiesen. Eine stabile und vertraute Nachbarschaft bietet dies ohne Verträge und hohe Kosten im Austausch gegen eigene Leistungen, die man in die Gemeinschaft einbringt. Um den Umzug in ein Pflegeheim so lange wie möglich heraus zu zögern braucht man ein stabiles soziales Netzwerk im näheren Wohnumfeld. Wenn man bereit ist im jungen Alter noch einmal umzuziehen oder seine Wohnsituation zu verändern, dann profitiert man davon in seinen späteren Jahren. Außerdem hat jeder Bewohner bei selbst initiierten Wohnprojekten mehr Mitbestimmungs- und Gestaltungsspielraum. Nicht zu verachten sind auch die oben genannten 20 Prozent Einsparung gegenüber konventionellen Bauträger-Wohnprojekten, die oft auf hohe

Gewinne abzielen. Mehrgenerationenhäuser ermöglichen das alt werden im Kreise von jüngeren Menschen, auch wenn die eigene Familie vielleicht weit weg wohnt oder man selbst keine Kinder hat. So verliert man im Alter nicht den Anschluss an die jüngeren Generationen und kann von ihrer Kraft und Mobilität profitieren. Baugruppen realisieren ihre Projekte überdurchschnittlich oft in Stadtzentren<sup>14</sup>. Dort sind die Grundstücke sehr teuer und für jeden einzelnen nicht erschwinglich. In der Gemeinschaft werden nicht nur Lagen mit guter Infrastruktur sondern auch kollektiv genutzte Extras wie ein großer Garten, große Räume für Veranstaltungen, Gästezimmer, Hobbyräume und vieles andere möglich. 17 Prozent der Menschen nennen günstiges Bauen und die Umsetzung von eigenen Vorstellungen als Motiv für den Eintritt in eine Baugemeinschaft. 11 Prozent wollen das Wohnen in einer Gemeinschaft und einer urbanen Umgebung. 9 Prozent wollen mit Gleichgesinnten zusammen leben und rund 3 Prozent sind durch die Initiative von Freunden und Bekannten zu solchen Projekten gekommen. Diese neue Wohnform ist gerade für alleinstehende ältere Menschen (wie im zweiten Kapitel gezeigt vor allem Frauen) ein Möglichkeit, nicht zu vereinsamen. Ihr Talent und ihre Erfahrungen können in die neue Wahlfamilie eingebracht werden.

Für gemeinschaftliches Wohnen spricht die funktionale Qualität (individuelles Raumprogramm durch die eigene Meinung der zukünftigen Bewohner), ästhetische Qualität (freie Wahl ohne Vorgaben und Mitplanungsmöglichkeiten), soziale Qualitäten (zukünftigen Bewohner lernen sich früh kennen, Gemeinschaftsräume stärken den Zusammenhalt in der Wohnphase), ökologische Qualitäten (geringerer Material- und Raumbedarf pro Person im Vergleich zum Einfamilienhaus).

Zwischenmenschliche Beziehungen können aber immer auch Konflikte und Zerwürfnisse als Konsequenz haben. Man muss z.B. damit umgehen können, wenn ein Bewohner auszieht und ein neuer dazu kommt. Die Gruppe setzt sich mit der Zeit unterschiedlich zusammen. Gerade in



24 Umnutzung der Wohnhöfe in Offenau

Wohngemeinschaften gibt es eine relativ starke Fluktuation. Die Wohnhöfe in Offenau (Abb. 24) waren anfangs als Familienwohnprojekt gebaut worden. Nach über 20 Jahren waren nur noch die Eltern übrig. Die mussten sich mit der neuen Situation arrangieren. Die überdachten Höfe, die früher als großes Kinderzimmer genutzt wurden, sind jetzt ein begrünter Gemeinschaftsraum, in dem die Bewohner zu Festen und Abendessen zusammen kommen. Man muss mit diesen Veränderungen flexibel umgehen können.

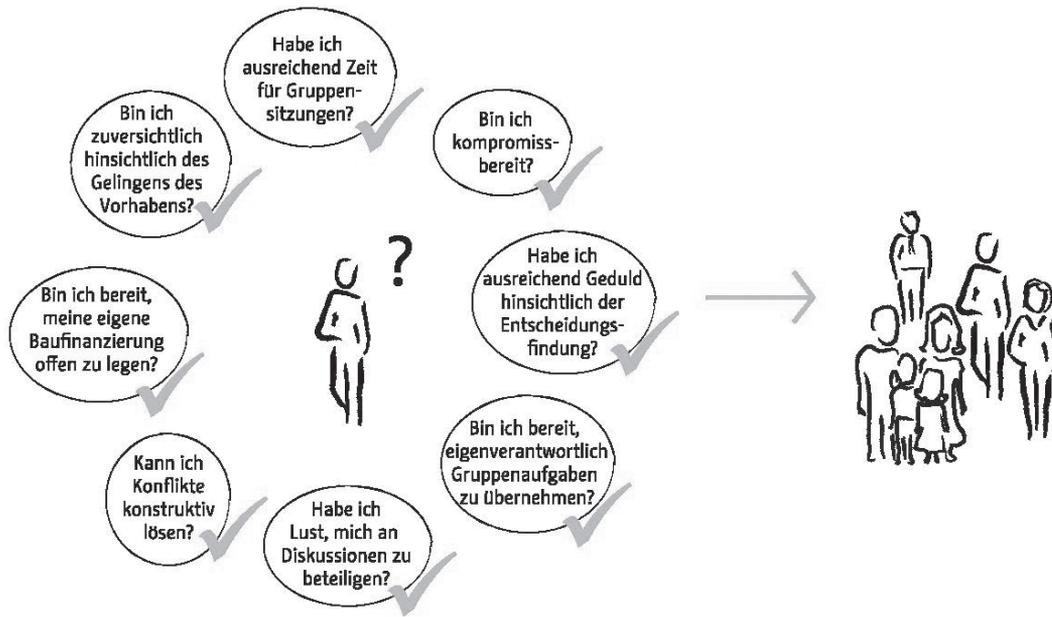
Andere Probleme könnten die relativ lange Entwicklungs- und Bauphase, die eingeschränkte Autonomie und der Gruppendruck untereinander aber auch die langen Diskussionen bei gemeinschaftlichen Entscheidungen werden. Durch unregelmäßige oder zu wenige Gruppentreffen in der Planungsphase kann das ganze Projekte scheitern, weil die Bewohner kein starkes Gemeinschaftsgefühl mehr verspüren. In der Wohnphase können bauliche Barrieren oder schwere Krankheiten im Alter doch früher oder später zu einem Umzug in ein Pflegeheim führen. Dann reicht die nachbarschaftliche Hilfe untereinander nicht mehr aus. Auch die Finanzierung jedes einzelnen sollte vor der verbindlichen Unterschrift für ein Projekt feststehen, damit es dann in der Realisierungsphase keine böse Überraschung für die Gruppe gibt. Mit den eigenen Entscheidungen trägt man Verantwortung für die gesamte Baugemeinschaft.

Am Anfang hilft es vor allem, wenn man seine zukünftigen Mitbewohner auf gemeinsamen Reisen oder Aktivitäten besser kennenlernt, um auszuprobieren, ob die Gruppe funktioniert. Diese Findung sollte während der gesamten Planungsphase andauern. Bei bestehenden Baugemeinschaften können externe Berater oder Vermittler Konflikte ansprechen und versuchen mit allen eine Lösung zu finden. Die Finanzierung sollte so früh wie möglich abgesichert sein. Reicht das Eigenkapital nicht aus, dann wollen Kredite bei Banken angefragt werden oder Möglichkeiten der öffentlichen Förderung geprüft werden. Auch externe private Investoren können zum Projekt mit heran gezogen werden. Auf regelmä-

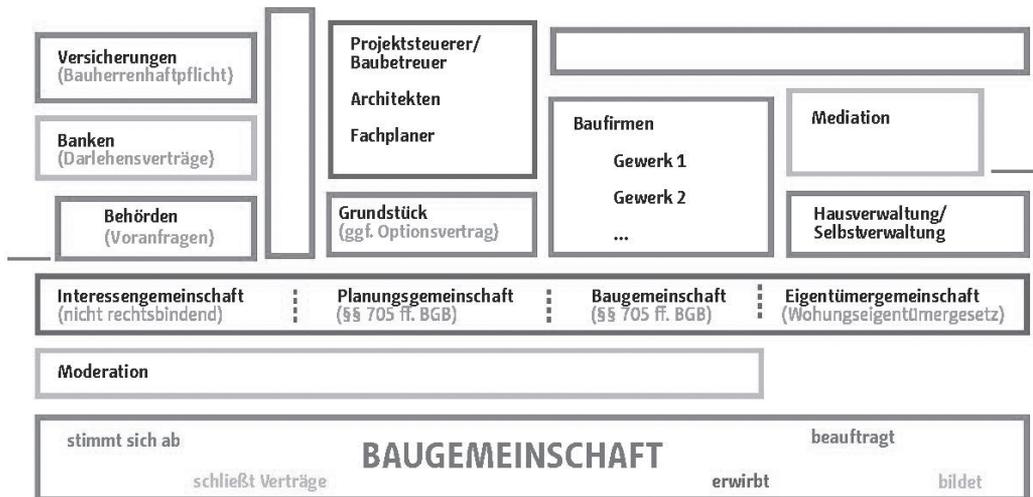
ßigen Planungstreffen sollten die unterschiedlichen Vorstellungen ausgetauscht werden und schriftliche Regelungen festgehalten werden. Während Kreditinstitute häufig Unterstützung in Geldformen bieten, können Landesregierungen und Kommunen durch ein Entgegenkommen sehr hilfreich sein. In einigen deutschen Großstädten bekommen Baugruppen z.B. ein bevorzugtes Kaufrecht für Grundstücke, die der Stadt gehören. Über all diese Möglichkeiten sollte man sich vorab ausreichend informieren. Internetseiten wie ‚plus WGs – Wohngemeinschaften ab 50‘ ([www.pluswgs.de](http://www.pluswgs.de)) oder die ‚Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen‘ ([www.gemeinsam-bauen-wohnen.org](http://www.gemeinsam-bauen-wohnen.org)) oder das ‚Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.‘ bieten bundesweite Beratungen an. Außerdem gibt es vom ‚Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend‘ in Deutschland sowie von einzelnen Landesregierungen und Kommunen in Deutschland, Österreich und der Schweiz umfangreiches Informationsmaterial und reich illustrierte Broschüren zu den einzelnen Schwerpunkten. Das Thema wird in Zukunft auch weiter an Bedeutung gewinnen und die Informationsvielfalt wird zunehmen.

Nur 10 Prozent der Senioren können sich das Alt werden in einer Wohn- oder Hausgemeinschaft vorstellen.<sup>15</sup> Stark ansteigend ist aber die positive Bewertung solcher Wohnformen in derselben Altersgruppe (1986 rund 14 Prozent und 2006 schon 26 Prozent positiv bewertet<sup>16</sup>). Die Projekte bieten Privatsphäre auf der einen Seite und Gemeinschaft auf der anderen Seite. Gerade für Senioren wird diese Wohnform in Zukunft noch interessanter werden, wenn auch günstige Lösungen gefunden werden, die ein selbstständiges alt werden in Gemeinschaft ermöglichen. Außerdem muss durch die stärkere Verbreitung von guten Vorbildern der Mut zur Eigeninitiative der Menschen gestärkt und ihr Interesse für eine aktive Mitgestaltung geweckt werden. Dafür gibt es im Moment noch sehr wenige gute Beispiele. In Deutschland leben heute nur 1,6 Prozent der über 65-Jährigen in gemeinschaftlichen Wohnformen (rund 200.000).<sup>17</sup>

„Immer mehr Menschen in meinem Alter wollen ihren Lebensabend nicht so verbringen, wie es ihre eigenen Eltern getan haben.<sup>18</sup> (...) Die Architektur kann hierfür die Weichen stellen, aber die Initiative zu mehr Gemeinsamkeit muss von den Bewohnern, muss von uns allen ausgehen.<sup>19</sup> (...) Angesichts der sozialen Probleme, die die individualisierte Gesellschaft mit sich gebracht hat, bin ich mir sicher, dass es wieder stilprägend sein kann, mit mehreren Generationen zusammenzuziehen.<sup>20</sup> (...) Mit Sicherheit ist es keine leichte Aufgabe für eine Gesellschaft, neue Wohn- und Lebensformen zu schaffen. (...) Wir haben im Freundeskreis nicht weniger als fünf Jahre gebraucht, bevor wir die richtigen Leute und das richtige Modell für unser Alter gefunden haben.<sup>21</sup> (...) Man sollte wissen, wo man sich wohlfühlt und wo man seinen Lebensmittelpunkt hat.<sup>22</sup> (...) Warum denn nicht eine eigene, private Wohn- und Hausgemeinschaft gründen? Warum alleine alt werden, wenn ein Leben mit Freunden oder guten Bekannten viel lebenswerter ist?<sup>23</sup> (...) Ein Zusammenleben mit mehreren ist kein Selbstläufer, sondern erfordert immer wieder neue Anstrengungen. Aber die Mühe ist es wert. Das wird uns vor allem jetzt auf unsere alten Tage bewusst.“<sup>24</sup> (aus: Scherf, Henning: Grau ist bunt)



25 Entscheidungsprozesse für eine Baugemeinschaft



26 Organisationsebenen eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes

- 1** Kurzeinleitung, Wikipedia ([www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft](http://www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft)), am 17.04.2014
- 2** Kurzeinleitung, Wikipedia ([www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft](http://www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft)), am 17.04.2014
- 3** Allgemeines, Wikipedia ([www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft](http://www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft)), am 17.04.2014
- 4** Ethnologischer Gemeinschaftsbegriff, Wikipedia ([www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft](http://www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft)), am 17.04.2014
- 5** Soziologische Theorie im engeren Sinn, Wikipedia ([www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft](http://www.de.wikipedia.org/wiki/Gemeinschaft)), am 17.04.2014
- 6** Der Tagesspiegel: Ältere Menschen wohnen am liebsten in Gemeinschaft, 22.09.2012
- 7** Greiffenhagen, Sylvia: Die Gemeinschaft kehrt zurück. In: Wohnmodelle Bayern: Wohnen – Neue Architektur für den demographischen Wandel, S. 28
- 8** Gunßer, Christoph: Netzwerk Architektur. in: db – Deutsche Bauzeitung 02/2008, S. 21
- 9** Gunßer, Christoph: Netzwerk Architektur. in: db – Deutsche Bauzeitung 02/2008, S. 21
- 10** Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Baugemeinschaften in Berlin, S. 7
- 11** Ebner, Peter: Integriertes Wohnen. In: Schittich, Christian: Integriertes Wohnen, S.17
- 12** Marboe, Isabella: Miteinander wohnen, miteinander altern: Pilotprojekte aus Wien. In: Wohnmodelle Bayern: Wohnen – Neue Architektur für den demographischen Wandel, S. 152
- 13** Göschel, Albrecht: Zur Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. In: Wohnmodelle Bayern: Wohnen – Neue Architektur für den demographischen Wandel, S. 23
- 14** Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Baugemeinschaften in Berlin, S. 15
- 15** Huber, Andreas: Der Wohnungsmarkt im Spannungsfeld von Demographie und Lebensphase. In: Huber, Andreas (Hg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, S.63
- 16** Höpflinger, Francois: Die zweite Lebenshälfte – Lebensperiode im Wandel. In: Huber, Andreas (Hg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, S.42
- 17** Deutsches Zentrum für Altersforschung: Gemeinschaftlich Wohnen, S.110
- 18** Scherf, Henning: Grau ist bunt. S. 7
- 19** Scherf, Henning: Grau ist bunt. S. 105
- 20** Scherf, Henning: Grau ist bunt. S. 34
- 21** Scherf, Henning: Grau ist bunt. S. 18
- 22** Scherf, Henning: Interview „Heute können viele mit 60 Jahren noch Bäume ausreißen“, Die Welt, 17.03.2013
- 23** Scherf, Henning: Grau ist bunt. S. 121
- 24** Scherf, Henning: Grau ist bunt. S. 137

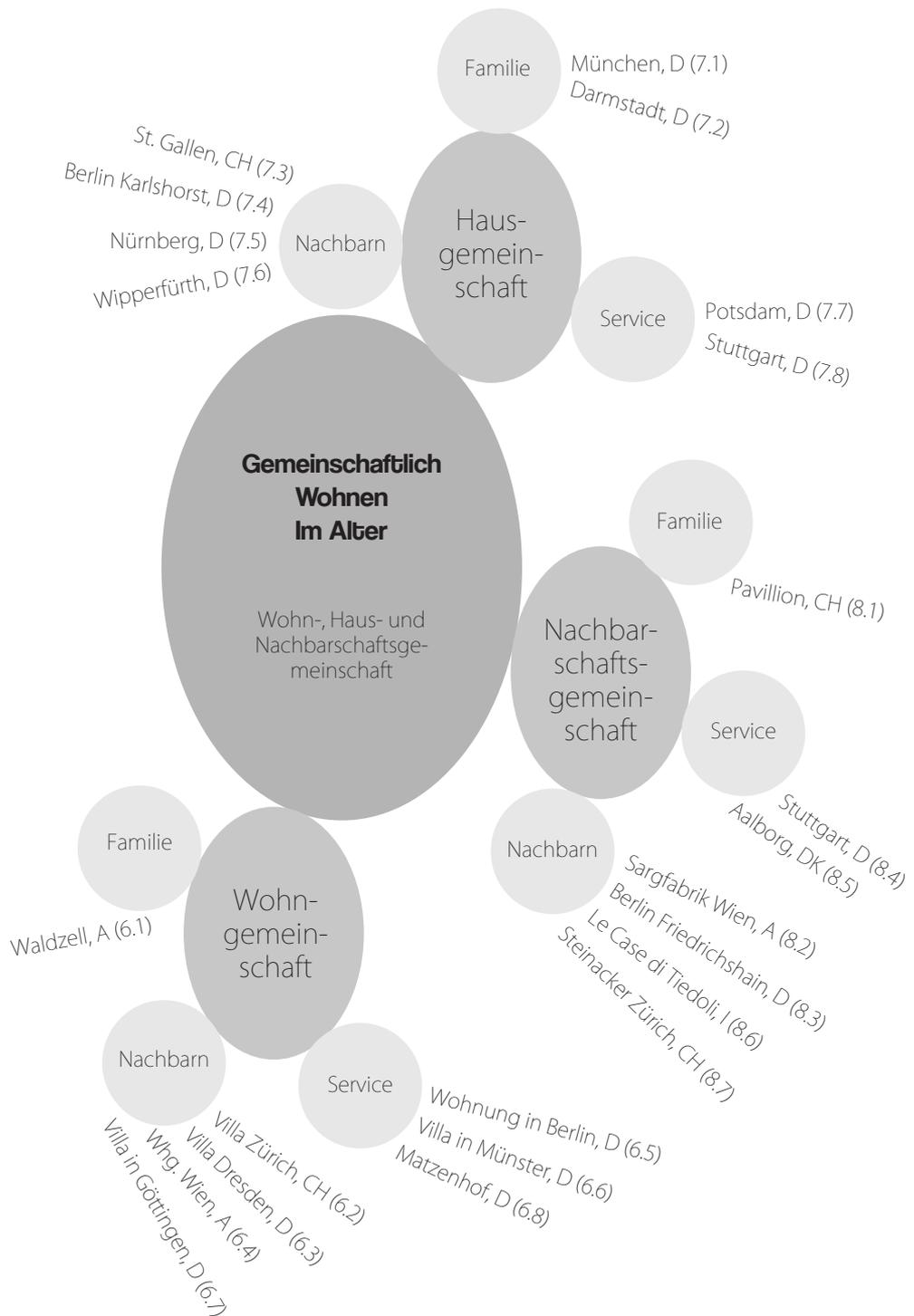
## 5 Übersicht der Projekte

Die Auswahl der 23 Beispiele für gemeinschaftliche Wohnkonzepte im Alter erfolgte aus einer Sammlung von über 50 Projekten. Wichtig war zu zeigen, wie breit die Vielfalt ist und was die grundlegenden Unterschiede der Arbeiten sind. Durch die weit gefächerte Auswahl hoffe ich, dass für unterschiedlichste Anforderungen das passende Beispiel gefunden werden kann. Bei der Unterscheidung der Lage, der Architektur, der Gemeinschaft und der generellen Organisation der Wohn-, Haus- oder Nachbarschaftsgemeinschaften sollte vor allem von allen Möglichkeiten ein Wohnprojekt vertreten sein.

Die ausgewählten Beispiele beinhalten keine stationären Einrichtungen mit gemeinschaftlichen Wohnkonzepten, sondern nur solche, die eine selbstorganisierte Lebensführung in einer frei gewählten oder zusammen gestellten Gemeinschaft als Schwerpunkt haben. Sie sind also vor allem für die erste Phase im Alter geeignet. Keine der analysierten Wohnformen kann einen Umzug in ein stationäres Pflegeheim im Falle einer nötigen rund-um-die-Uhr-Betreuung verhindern. Die nachbarschaftliche Hilfe soll vor allem soziale Kontakte im direkten Wohnumfeld stärken und kleinere Unterstützungen im Alltag bieten. Niemand kann von seinen Mitbewohnern oder Nachbarn langfristige Pflegeleistungen erwarten. Einige Beispiele bieten eine professionelle Betreuung im Haus mit an. Diese beinhaltet aber nur Hilfe bei der Hauswirtschaft oder Beratungstätigkeiten. Pflegedienste sind immer ambulant organisiert. Das heißt, sie werden auch separat in einem speziellen Pflegevertrag zwischen

den Senioren und den Dienstleistern geregelt. Die Betreiber oder Besitzer des Wohngebäudes übernehmen diese Leistungen nicht. Dadurch greift hier nicht das Heimgesetz. Die Senioren können sich innerhalb der Gemeinschaften frei bewegen. Ihnen steht als Einzelperson oder als Paar entweder ein eigenes Zimmer oder eine abgeschlossene Wohnung zur Verfügung.

Unterteilt sind die Wohnbeispiele in drei Hauptgruppen: Wohn-, Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften. Alle drei unterscheiden sich in ihren Anforderungen, Angeboten und Ausstattungen sehr stark voneinander. Gerade was das Verhältnis zwischen privatem Raum und Gemeinschaftsräumen betrifft sind hier auf den ersten Blick Unterschiede zu erkennen. Um alle Projekte am Ende dieser Arbeit direkt miteinander vergleichen zu können wurden die Analyseergebnisse zu den vier Hauptüberschriften, 1. Lage und Umfeld, 2. Architektur, 3. Gemeinschaft und 4. Organisation, in kleinen Symbolen (siehe Seite 66 bis 67) übersichtlich dargestellt. Dadurch können alle 23 Varianten einfacher miteinander verglichen werden. Alle Ergebnisse sind in einer Tabelle im Anhang übersichtlich zusammengefasst. Schwerpunkte, Auffälligkeiten oder Gleichmäßigkeiten werden im letzten Kapitel noch einmal textlich und graphisch herausgearbeitet. Um allen Projekten, egal welche Größe oder Lage, die gleiche Gewichtung zu geben wurden sie auf sechs, manchmal auch auf acht, Seiten immer in der gleichen Form dargestellt. Dadurch entstehen bessere Vergleichsmöglichkeiten für den Betrachter.



# Erklärung der Symbole

## Lage und Wohnumfeld

### Lage



### Wohnumfeld (max. 500m)

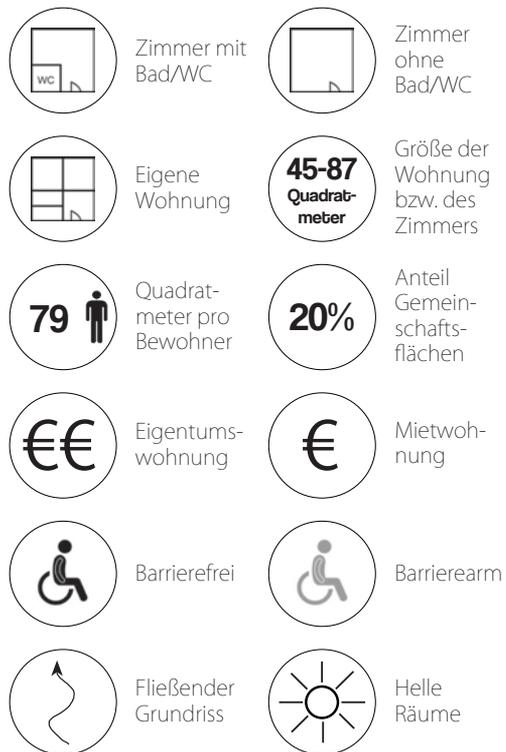


## Architektur

### Gebäude



### Private Flächen und Innenräume



## Gemeinschaftsleben

### Bewohner

- 

**60-93 Jahre** Altersgruppe
- 

**24 Bewohner** Anzahl der Bewohner insgesamt
- 

Personen um die 50 und älter
- 

Gemischte Generationen
- 

Wohngemeinschaft
- 

Hausgemeinschaft
- 

Nachbarschaftsgemeinschaft
- 

innerhalb der eigenen Familie
- 

Gruppe von Freunden
- 

zusammengestellte Gruppe

### Gemeinschaftsflächen

- 

**IN** Flächen nur für die Bewohner
- 

**EX** Auch von externen genutzt/angemietet
- 

Garten oder Hof
- 

Gästezimmer
- 

Veranstaltungsraum (meist mit Küche)
- 

Waschküche oder Hobbyräume
- 

Bad und WC (WG)
- 

Küche, meist Wohnküche (WG)

## Organisation

### Bauherren

- 

**BHM** Bauherrenmodell
- 

**BTM** Bauträgermodell
- 

**GSM** Genossenschaftsmodell
- 

**STM** Stiftungs- oder Vereinsmodell

### Bewohner

- 

**FAM** Familie
- 

**GbR** Private Gemeinschaft bürgerlichen Rechts
- 

**GEN** Genossenschaft
- 

**EIG** Eigentümergemeinschaft
- 

**VER** Verein
- 

**MIE** Mieter

### Initiative für das Projekt

- 

Eigeninitiative der Bewohner/Besitzer
- 

Architekt oder Generalplaner
- 

Projektentwickler
- 

Kommunen mit Träger

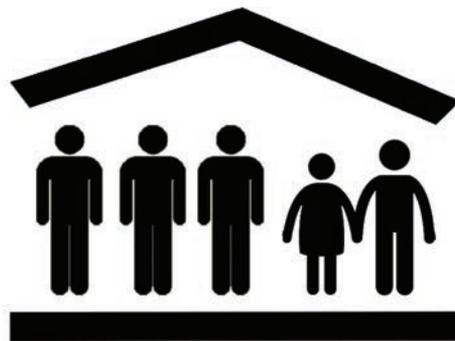
## 6 Wohngemeinschaften

Diese Wohnform ist eines der bekanntesten Beispiele für gemeinschaftliches Leben. Vor allem in den Studentenzeiten hat wohl jeder die Erfahrung mit einer Wohngemeinschaft schon mal gesammelt oder Freunde in einer WG besucht. Man kann mit diesem Begriff etwas anfangen. Bezogen auf das Wohnen im Alter hat dieses Modell allerdings andere Anforderungen, als zu Studentenzeiten. Gleich ist, dass dieses Zusammenleben oft vor allem aus ökonomischen Gründen gewählt wird, da durch die anteilige Miete an Räumen wie Küche, Bad und Nebenräumen die Gesamtkosten pro Bewohner relativ gering sind. Außerdem hat es auch eine Menge sozialer Vorteile, wenn man sehr nah miteinander lebt.

Das Modell gleicht den Strukturen einer Familie. Man unterscheidet zwischen dem Familientyp und dem Apartmenttyp. Bei dem ersten Typ hat jeder Bewohner sein privates Zimmer aber andere Räume wie Küche und Bad gibt es nur gemeinschaftlich. Beim Apartmenttyp wohnt man auch in einem Haushalt zusammen aber die privaten Zimmer haben ein privates kleines Duschbad für jeden Bewohner und teilweise auch eine kleine Küchenzeile, die individuell genutzt wird. Dadurch ist man nicht an jedem Tag von den Gemeinschaftseinrichtungen abhängig und kann sich gut zurückziehen bei Bedarf. Oft entsteht diese Wohnform aus der Eigeninitiative der Bewohner, indem man sich eine großzügige und WG-geeignete Wohnung anmietet. Kosten, Verantwortung für Gemeinschaftsbereiche und das Leben miteinander werden privat organisiert. Eine Wohngemeinschaft fordert von allen

Bewohnern sehr viel Toleranz und Akzeptanz der Eigenarten anderer Menschen. Durch das tägliche gemeinsame Leben kann man sich nur schwer aus dem Weg gehen. Viele Abläufe sollten von vorne herein gut abgesprochen oder schriftlich fest gehalten werden, damit es nicht zu Konflikten kommt.

Es gibt diese Wohnform auch als betreute Konzepte, teilweise mit 24 Stunden Betreuung, die in einem extra Pflegezimmer untergebracht ist. Gerade für ältere Menschen mit Demenz oder höherer Pflegestufe ist diese überschaubare Größe einer Gemeinschaft die perfekte Lebensform. Sie bietet ihnen Sicherheit und Schutz wie in einer Familie. Die Zimmer werden vom Betreiber an einzelne Senioren vermietet. Ein Service- und Pflegevertrag wird extra abgeschlossen, je nach Bedarf des Einzelnen.





S.70-75 MGH in Waldzell (A)



S.76-81 Villa in Zürich (CH)



S.82-87 Villa in Dresden (D)



S.88-93 Wohnung in Wien (A)



S.94-99 Wohnung in Berlin (D)



S.100-105 Villa in Münster (D)



S.106-111 Villa in Göttingen (D)



S.112-117 Matzenhof bei Simbach (D)

## 6.1 MGH in Waldzell (A)

Standort	Waldzell, Österreich
Architektin	Helga Flotzinger
Planung/Bau	2002-2005
Bruttogeschossfläche	611 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.850 m <sup>2</sup>

Im Jahr 2002 begannen die Bauherren Heidi und Rudi Frauscher zusammen mit der Architektin Helga Flotzinger die Planung ihres Einfamilienhauses in Waldzell. Besonders an der Bauaufgabe war an erster Stelle die Zusammensetzung der Bewohner: Hier wollte das Ehepaar selbst zusammen mit ihrem Sohn, ihrer Tochter, die im Rollstuhl sitzt, und der Großmutter unter einem Dach wohnen. Die barrierefreie Planung wurde durch ein Gebäude auf einer Ebene erleichtert. Es gibt im gesamten Haus weder Stufen noch Schwellen, da die Tochter auch keinen Lift bedienen kann. Die Räume fließen ineinander über, öffnen sich zum Garten oder verengen sich wieder in einem Flur, um sich dann erneut zu öffnen. In allen vier Himmelsrichtungen gibt es Ausblicke in die Natur, die das gesamte Gebäude umgibt. Die unterschiedlichen Funktionen gruppieren sich um zwei Terrassen im Osten und im Westen, die das Gebäude einschneiden. Von außen sind die Bereiche durch unterschiedliche Raumhöhen und Dachneigungen abzulesen. Der Gebäudeteil der Tochter im Süden ist etwa 60 Quadratmeter groß und umfasst neben dem Schlafzimmer auch ein Bad, einen Schrankraum und einen Therapieaum. Die Breite der Gänge sowie die Ausstattung des Bades sind für die Barrierefreiheit auf den Wenderadius des Rollstuhls

angepasst. Außerdem ist eine hydraulische Hubbadeanne, ein hydraulisches Waschbecken und eine behinderten gerechte Toilette eingebaut. Mit einer Trennwand kann der komplette Wohnbereich der Tochter vom Rest des Hauses abgeschirmt werden. Die Räume der Eltern und des Sohnes schließen im Südwesten direkt an. Wohnraum und Küche im Norden werden gemeinschaftlich genutzt und sind daher sehr großzügig bemessen. Die Großmutter hat ihre privaten Räume (etwa 47 Quadratmeter) im Osten. Neben Schlaf-, Wohnraum und Bad steht ihr auch eine kleine Küche zur Verfügung, die sie von den Gemeinschaftsflächen unabhängig macht. In ihrer Einliegerwohnung hat sie auch ein kleines Gästezimmer, was bei Bedarf einer Pflegekraft als Privatzimmer zur Verfügung gestellt werden kann.

Durch seine glänzende Metallfassade und die unterschiedlichen Fensterformen setzt sich das Gebäude stark von der umliegenden Bebauung der Gemeinde ab. Der Bauherr, der gleichzeitig der Statiker ist, hat ganz bewusst diese moderne Architektursprache gewählt. Abwechslungsreiche Raumerlebnisse und das Gefühl einer sich immer wieder ändernden Landschaft durch verschiedene Ausblicke vom Innenraum in den Garten waren das Ziel des Bauherrn. Die Besonderheit der Nutzung sollte von außen schon erkennbar sein. Die Architektur spricht eine klare und teilweise sehr kühle Sprache. Möblierung und Dekorationen im Innenraum nehmen sich stark zurück. Die Funktionalität des barrierefreien Gebäudes steht im absoluten Vordergrund.



01 Außenansicht



02 Innenansicht



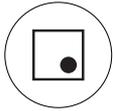
03 Rückansicht



04 Innenansicht

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



05 Straß 11, 4924 Strass - Ortsteil von Waldzell

Waldzell ist eine Gemeinde in Oberösterreich im Innviertel mit rund 2.100 Einwohnern. Das Einfamilienhaus liegt etwa einen Kilometer entfernt vom Zentrum im südwestlichen Ortsteil Strass. Waldzell ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder in 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Gemeinde bietet neben Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Sportangeboten alles, was für den täglichen Bedarf der Familie benötigt wird. Eine direkte Busverbindung besteht auch. Diese ist aber sehr unregelmäßig und in größeren Abständen. In ländlicheren Regionen wird das private Auto dem öffentlichen Verkehrsmittel oft vorgezogen.

Die typische Bebauung der Umgebung sind die Innviertler Vierseitenhöfe, die man in den Ortschaften der Umgebung noch vielfach vorfindet. Die Architektin Helga Flotzinger hat sich an dieser traditionellen Typologie orientiert, was dem sehr modernen Baukörper wieder einen Bezug zur ländlichen Umgebung gibt. Die Gruppierung unterschiedlicher Funktionen um einen zentralen Hof ist das zentrale Motiv dieser alten Bauweise. Oft stammen die Anbauten aus unterschiedlichen Zeiten, da sie je nach Gebrauch errichtet

oder auch wieder abgerissen wurden. So entstanden individuelle Ensembles, an denen die Zusammensetzung der Familie ablesbar ist. Dieses Motiv wird bei diesem Beispiel neu interpretiert.

Hinzu kommt, dass das Gebäude außerhalb des Ortskerns liegt. Dem Grundstück sind rund 800 Quadratmeter landwirtschaftliche Nutzflächen zugeordnet. Die gesamten Außenanlagen sind genauso wie die Innenräume barrierefrei gestaltet. Die befestigten Wege können so von der Tochter im Rollstuhl eigenständig befahren werden und erweitern ihren Bewegungsradius. Auch für die Großmutter ist das eine Erleichterung bei der Nutzung.



# Architektur



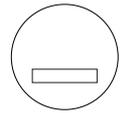
- 1 Gemeinschaftsküche
- 2 Gemeinschaftswohnraum
- 3 Privaträume und Bad von Eltern und Sohn
- 4 Privat- und Therapieräume der Tochter im Rollstuhl (rot)
- 5 Privaträume Großmutter (gelb)
- 6 Garage

Die knapp über 600 Quadratmeter Bruttogeschossfläche des Gebäudes untergliedern sich auf einem Geschoss in unterschiedliche Bereiche. Da sich das Leben der Tochter im Rollstuhl hauptsächlich innerhalb des Hauses abspielt wurde sehr auf abwechslungsreiche und gut belichtete Raumfolgen geachtet. Ausblicke in die Umgebung werden durch große Fensterfronten ermöglicht und bilden den Kontakt zur Außenwelt. Auch die Materialität (Beton, Glas, Metall, weiß verputzte Innenwände) und die Raumhöhen (2,50 bis 4,50 Meter) ermöglichen abwechslungsreiche Erlebnisse in der Bewegung durch das Gebäude. Neben den bereits genannten Anforderungen der Barrierefreiheit sind alle Türen im Haus mit hydraulischen Fußleisten ausgestattet, die eine automatische Öffnung ermöglichen. Lichtschalter und Steckdosen sind auf 85cm Höhe angebracht

und sämtliche Bodenbeläge fugenfrei verarbeitet. Die uneingeschränkte Bewegung im Haus verbessert die motorischen Fähigkeiten der Tochter bereits und ermöglicht auch den anderen Mitgliedern der Familie eine komfortable Nutzung.

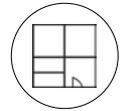
Der Tochter stehen 60 Quadratmeter und der Großmutter knapp 50 Quadratmeter private Fläche zur Verfügung. Der Rest wird, bis auf die Schlafräume der Eltern und des Sohnes, von der Familie gemeinschaftlich genutzt.

Gebäude



2005

Private Flächen + Innenräume

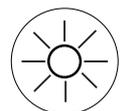


50 Quadratmeter

122

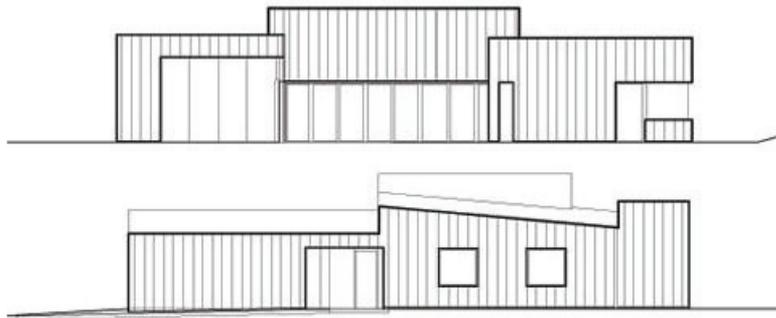
40%

€€



# Gemeinschaft

Bewohner



06 Ansichten Westen (links: Küche und Wohnraum) und Norden (Mitte: Eingang)

Organisation



Gemeinschaftsflächen



Diese Wohngemeinschaft besteht aus drei Generationen innerhalb einer Familie. Die Großmutter hat ihre selbstständige Einliegerwohnung mit separatem Zugang von außen. Sie kann aber jederzeit durch eine Verbindungstür neben der Garage in den gemeinschaftlich genutzten Wohn- und Küchenbereich gehen. Sie selbst hat knapp 50 Quadratmeter zur Verfügung.

Die Tochter, die im Rollstuhl sitzt, hat ebenfalls eine abgeschlossene Wohnung, die sich mit einer Schiebetür öffnen oder abtrennen lässt. Sie hat aber keine eigene Küche. Die Eltern und der Sohn teilen sich die Privaträume im Südwesten und nutzen die großzügigen Gemeinschaftsräume mit Terrasse im Nordwesten des Hauses.

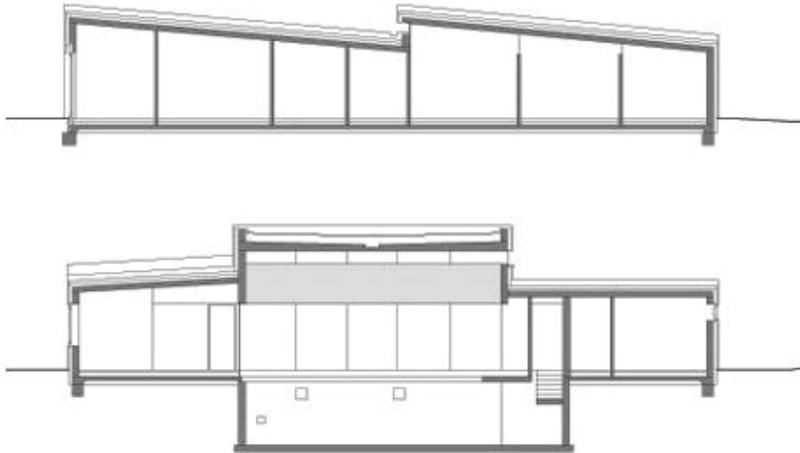
Die Funktionen sind im Grundrisse klar zwischen privaten, gemeinschaftlichen und therapeutischen Zonen abgegrenzt. Die Architektur ermöglicht hier eine Nähe auf Distanz zwischen den Generationen. Jeder kann sich frei bewegen, auch wenn er im Rollstuhl sitzt oder schon älter ist. Die Räume stehen allen offen aber ermöglichen auch Rückzug und Intimität. Die für die Tochter wichtige Barrierefreiheit kommt allen Familienmitgliedern zu Gute.

Gerade, wenn die Großmutter einmal pflegebedürftig sein sollte und eventuell eine Gehhilfe benötigt, kann sie noch alle Bereiche des Hauses und des Gartens selbstständig begehen. Durch die besondere Situation der Tochter ist dies sicherlich ein sehr spezielles Beispiel für eine Wohngemeinschaft. Gerade der Grundriss soll aber zeigen, wie durch eine klare Unterteilung des Gebäudes in Zonen der Privatheit und der Gemeinschaft ein Nebeneinander von beidem möglich ist. Am Grundriss ist abzulesen, dass die Gemeinschaftsflächen rund ein Drittel der 600 Quadratmeter aus machen. Im heute noch sehr groß wirkenden Wohnraum soll später noch eine Schwimmbad für Therapiezwecke eingerichtet werden, die allen Hausbewohnern zur Verfügung steht. Aus Kostengründen wurde dieses Projekt aber auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Ein Teil des Gebäudes wurde zu diesem Zweck aber bereits unterkellert.

In diesem Beispiel funktioniert die Gemeinschaft mit Nähe und Distanz. Obwohl man der selben Familie angehört wird die Privatheit respektiert. Tochter und Großmutter haben die größten individuellen Privatflächen im gesamten Haus.

# Organisation und Bewertung

Organisation



07 Schnitt Ost-West und Schnitt durch Unterkellerung für das Schwimmbecken

Helga Flotzinger ist mit diesem Wohnhaus eine sehr vorbildliche Wohngemeinschaft im Apartmenttyp gelungen. Die anderen Beispiele in dieser Arbeit sind vor allem umgenutzte Villen und große Wohnungen, in die nachträglich kleine Sanitäreinheiten für jeden Bewohner eingebaut wurden.

Ein Neubau hat viele Vorteile, weil Raumprogramme neu entwickelt werden können und sämtliche Vorgaben des barrierefreien Wohnens erfüllt werden können. Durch den Bau nur eines Geschosses fallen Kosten für Erschließungen und ein erforderlicher Fahrstuhl weg. Gästezimmer, die später zu Pflegezimmern umgenutzt werden können machen den Grundriss flexibel. Sicherlich könnte man die Einliegerwohnung der Großmutter später bei Bedarf auch extern vermieten. Das Haus ist aber in erster Linie für eine Familie oder eine sich nahe stehende Gemeinschaft angelegt. Interessant ist, bei diesem Baukörper über eine Etage, dass sämtliche Räume auch vom Garten aus erreichbar sind, was einen direkten

Bezug zur Umgebung ermöglicht und auch als reine Senioren-Wohngemeinschaft funktionieren würde.

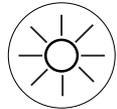
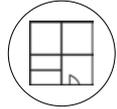
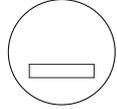
Vom finanziellen Aufwand ist ein Neubau dieser Größe sicherlich nicht von vielen Senioren zu verwirklichen, vielleicht aber möglich, wenn man sich mit der Kinder- oder Enkelkinder-Generation zusammen tut. Außerdem kann der Grundriss ein gutes Vorbild für eventuelle Umbauten oder Anbauten an Bestandsgebäude sein, da die Raumfolge sehr vorteilhaft organisiert ist.



08 Detail: Fußboden ohne Fugen



Vorteile



## 6.2 Villa in Zürich (CH)

Standort	Zürich, Schweiz
Baujahr/Umbau	1930/1998
Kosten (Kauf)	2.000.000 CHF
Grundstück	2.000 m <sup>2</sup>
Zimmergröße/Anzahl	25-30 m <sup>2</sup> /8
Bewohner	5+2

Am Zürichberg, in einer der besten Lagen der Stadt, haben sich vier Menschen im Alter von 52 bis 61 Jahren einen Traum erfüllt. 1998 haben sie die Villa aus den 1930er Jahren, die ein Fabrikanten-Ehepaar bauen ließ, erwerben können. Der Kaufpreis von 2 Millionen Schweizer Franken konnte nur mit Hilfe einer neu gegründeten Genossenschaft aufgebracht werden. Beim Einzug zahlte jedes Mitglied einen Anteil von 100.000 Schweizer Franken und dann monatlich etwa 1.500 CHF als Miete, die aber direkt an die Bank gehen, um den Kredit zu decken. Die Bank hat sich Ende der 1990er Jahre bereit erklärt dieses finanzielle Risiko einzugehen, da sie das Projekt einer Alten-Wohngemeinschaft in diesem historischen Gebäude für zukunftssträftig hielten. Und sie sollten Recht behalten.

Seit über 10 Jahren existiert die Gemeinschaft. Zwei der vier Gründungsmitglieder leben noch in der Villa. Drei neue sind hinzugekommen. Zwei Frauen im Alter von 45 bis 49 Jahren und ein 16-jähriger Sohn. Somit ist aus der reinen Senioren-Wohngemeinschaft über die Jahre ein Mehrgenerationenhaus geworden. Bei der Übergabe von einem Mieter zum nächsten werden die genossenschaftlichen Anteilsscheine

übernommen und der Betrag von 100.000 CHF muss aufgebracht werden. Die beiden Zimmer über der Garage, die extern vermietet werden haben mit der Genossenschaft nichts zu tun. Diese Einnahmen kommen der Haushaltskasse zu gute und werden für anfallende Reparaturen und Anschaffungen genutzt. Außerdem werden über zehn Autostellplätze vor dem Haus an umliegende Nachbarn vermietet. Haushalt und Kosten werden sehr familiär organisiert. Jeder Bewohner zahlt monatlich zusätzlich 400 Schweizer Franken in eine Haushaltskasse für Lebensmittel, Putz- und Reparaturkosten ein. So kann sich die Gruppe sogar regelmäßig eine Putzfrau leisten.

Da die Villa in einem guten Zustand war, kamen außer dem Kaufpreis und einer neuen Küche nicht viele Kosten dazu. Die Innenausstattung ist teilweise fast 100 Jahre alt. Nussbaum Furnier an den Wänden, Holzparkett und große Fenster machen die Qualität der Räume aus. Das Haus ist noch nicht barrierefrei, da die Mieter aber auch das hohe Alter noch nicht erreicht haben, soll dieser Kostenpunkte Stück für Stück angegangen werden. Jedes Jahr steht eine größere Reparatur, ein Umbau oder eine Veränderung auf der Liste. Diesen größeren Betrag muss dann die Gemeinschaft aufbringen oder Gelder aus der Kasse werden dafür verwendet. Fest steht, dass sich keiner der Bewohner ohne eine Gemeinschaft ein so luxuriöses Wohnen leisten könnte. Mit den Möglichkeiten der Genossenschaft und der Stärke der Gemeinschaft sind in diesem Beispiel schon viele Wünsche realisiert worden, die jeder Bewohner sonst heute nicht haben könnte.



01 Außenansicht



02 Gemeinschaftlicher Außenbereich



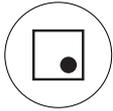
03 Wohnzimmer mit Klavier



04 Eingangsbereich

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m

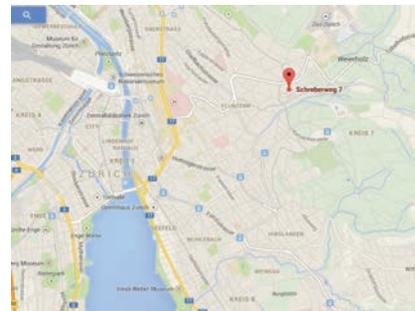


05 Wohnlage am Zürichberg, Schreberweg 7

Der Schreberweg ist eine kleine Wohnstraße am Zürichberg nur drei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Man hat hier seine Ruhe aber gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt und an umliegende Nahversorgungseinrichtungen. In nicht mal 100 Metern befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Susenbergstraße der Linie 6 die in etwa 20 Minuten direkt am Hauptbahnhof ist. In die andere Richtung ist es eine Station bis zum Zoologischen Garten Zürich. Mit dem Auto sind es nicht einmal 10 Minuten bis zum Zürichsee. Da aber keiner der Bewohner ein eigenes Auto besitzt wird viel Wert auf die öffentliche Anbindung gelegt. Da der Schreberweg eine Sackgasse ist, gibt es keinen Durchgangsverkehr. Durch die erhöhte Lage der Villa haben zwei Fenster Richtung Süden einen spektakulären Blick bis zum Zürichsee.

Das Gebäude aus den 1930er Jahren musste nach dem Kauf kaum saniert werden. Kleinere Tapezierarbeiten und Reparaturen wurden von der Gemeinschaft mit eigener Kraft erledigt. In den 1960er Jahren wurde im Norden der Garagenteil mit zwei weiteren Zimmern im Obergeschoss angebaut. Dieser kann unabhängig vom Rest

des Gebäudes genutzt werden und wird daher auch extern vermietet. Die übrigen 6 Zimmer werden von 5 Personen bewohnt. Kleinere Zimmer wie das im Erdgeschoss (15 Quadratmeter) werden als Gästezimmer genutzt oder zeitweise vermietet. Alle zusammen teilen sich drei Badezimmer, was unkompliziert ist, da der morgendliche Rhythmus der einzelnen Personen unterschiedlich ist. Jeder Bewohner hat 20 bis 30 Quadratmeter private Wohnfläche. Je nach Geschmack und vorhanden Möbeln sind diese Zimmer individuell eingerichtet. Frau Schwan, eine der Begründerinnen der Wohngemeinschaft, hat ein Bett, einen Schreibtisch und 2 große Fenster Richtung Süden mit Blick auf die Stadt. Sie sagt, dass sie sich einen solchen Luxus



06 Blick zum See vom Zürichberg

# Architektur



Obergeschoss



Erdgeschoss

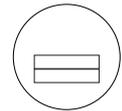
## 07 Grundrisse

von ihrem normalen Lohn ohne die Gemeinschaft niemals leisten könnte. Sie freut sich sehr, dass der Traum von vor über 10 Jahren immer noch so gut funktioniert.

Im Erdgeschoss stehen über 100 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche zur Verfügung. Neben einer modernen Küche mit mehreren Kühlschränken gibt es noch 3 große Zimmer, die durch Schiebetüren miteinander verbunden sind und je nach Bedarf geöffnet oder geschlossen werden können. Jeder der Bewohner verbringt viel Zeit in den Ge-

meinschaftsräumen, da sie mit der angeschlossenen Terrasse im Süden eine hohe Wohnqualität haben und man von hier einen schönen Blick über die Stadt hat. Der Garten sowie der kleine Teich neben der Terrasse sind wichtige Aufgaben im Arbeitsplan der Gruppe. Diese Tätigkeiten sind wohl für eine Studenten-Wohngemeinschaft nicht denkbar und machen daher auch den Unterschied zwischen den Damen über 50 und jungen Leuten, die nur günstigen Wohnraum suchen. Jeder einzelne versucht das Haus so schön wie möglich zu gestalten und hilft mit.

Gebäude

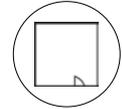


1930

1998

\*

Private Flächen  
+ Innenräume

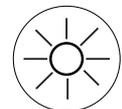


20-30  
Quadrat-  
meter

40

35%

€



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Maya Schwan hatte Ende der 1990er Jahre mit einer anderen Frau in ihrem Alter die Idee eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Zürich. Damals waren beide um die 60. Sie waren sich einig, dass sie ihren Lebensabend nicht allein, sondern in einer lebendigen Gemeinschaft verbringen wollten. Am meisten Zeit nahm die Suche nach einem geeigneten Objekt in Anspruch. Nach vielen Besichtigungen sind sie auf die Villa im Schreberweg gestoßen. Sie gehörte vorher zu einem städtischen Krankenhaus, wurde aber schon viele Jahre nicht mehr genutzt. Bei den großzügigen Flächen war schnell klar, dass sie das Gebäude nicht alleine Bewohnen würden. Nach verschiedenen Kennlernrunden entschieden sich die beiden Frauen für zwei Männer in ihrem Alter mit denen sie 1998 einzogen. Seitdem hat sich die Mitgliederkonstellation oft geändert. Nur Frau Schwan und ihre Mitbegründerin sind seit Anfang an dabei. Sie sind heute 75 und 76 Jahre alt.

Im Moment bewohnen das Haus außerdem zwei Frau um die 45 Jahre und ein dazugehöriger 16-jährigen Sohn. Aus dem Gedanken der Senioren-Wohngemeinschaft ist ein Mehrgenerationenhaus geworden. Aus Erfahrungen der Bewohner lässt sich aber positiv zu sehen ist. Da die beiden jüngeren Frauen berufstätig sind beginnt ihr Tag etwas früher. Meistens trifft man sich aber trotzdem zu einem gemeinsamen Frühstück. Zum Abendessen wird immer gekocht. Je nach dem wer gerade Lust hat wird dieses Ritual ohne festen Terminplan umgesetzt. Es ergibt sich meistens so.

In den 3 großen Wohnräumen im Erdgeschoss werden regelmäßig Themenabende organisiert. Es finden



08 Fenster Richtung Süden

Hauskonzerte mit Jazzmusik, Modenschauen oder Lesungen statt zu denen bis zu 100 Personen eingeladen werden. Dann lohnt es sich, dass die Gemeinschaft diese großen Räume zur Verfügung hat. Durch solche Veranstaltungen lernt man schnell neue Leute kennen. Über Freunde und Bekannte von Mitbewohnern ergeben sich immer wieder spannende Gespräche. Auch Beziehungen sind schon daraus hervor gegangen. Es wird nie langweilig. Konflikte zwischen den Bewohnern müssen durch viele Gespräche und Toleranz überwunden werden. Wenn jeder die Privatsphäre des anderen respektiert, dann funktioniert es, sagt Maya Schwan. Immerhin schützt die Gemeinschaft vor dem allein sein und möglichen Depressionen. Für diesen Gewinn kann man die kleinen Uneinigkeiten schon mal in Kauf nehmen.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Die Wohngemeinschaft am Zürichberg ist das einzige Beispiel in dieser Arbeit, das in einer Villa Wohneinheiten im Familientyp unterbringt. Das bedeutet, dass die einzelnen Bewohner kein eigenes Bad direkt am Zimmer haben, sondern es sich mit den Mitbewohnern teilen müssen. Diese Lösung wird vor allem in Wohnungen umgesetzt, in denen nicht genügend Platz für viele kleine Sanitärbereiche ist und deswegen auf zentrale Bäder zurückgegriffen werden muss. Die Villa hat eigentlich genug Platz für diesen Umbau aber aus Kostengründen wurden so wenige Veränderungen wie möglich vorgenommen. Die einzelnen Zimmer sind mit 20 bis 30 Quadratmetern groß genug, um diesen Umbau eventuell zu einem späteren Zeitpunkt einzuplanen. Die Villa in Münster und die in Göttingen sind zwei Beispiele in dieser Arbeit, die Wohngemeinschaften im Apartmenttyp zeigen.

Das sehr familiäre Zusammenwohnen, wie hier in Zürich, ist sicherlich nicht für jeden geeignet. Im Vergleich zu allen gemeinschaftlichen Wohnformen bietet die Wohngemeinschaft die wenigste Privatheit. Wenn den Bewohnern dann nicht einmal ein eigener Hygienebereich und vielleicht eine kleine Kochzeile zur Verfügung steht, dann gibt es möglicherweise mehr Konflikte. Im Bad und in der Küche hat jeder seine eigenen Gewohnheiten und Vorlieben. Toleranz und Wohlwollen sind hier wichtige Voraussetzungen für das Zusammenleben. An dem relativ häufigen Mitbewohnerwechsel ist zu erkennen, dass diese Wohnform vielleicht nicht dauerhaft geeignet ist. Für die beiden Gründerinnen wiederum ist es die einmalige Chance gewesen in einem sehr großzügigen Haus alt zu werden ohne erhebliche Mehrkosten im Vergleich zu einer Wohnung in Zürich zu haben.

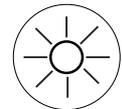


09 Wohnzimmer mit Terrasse

Mit den Jahren wird sich zeigen, ob die schrittweise stattfindenden Umbauten am Haus ausreichen, um im hohen Alter wirklich ein barrierefreies Umfeld zu schaffen. Bäder müssen dann altengerecht ausgestattet werden, vielleicht ein Treppenlift angebracht werden oder die Schlafzimmer der älteren Damen müssen ins Erdgeschoss verlegt werden. Alte Häuser haben ihren Charme, sind aber nur sehr schwer von sämtlichen Barrieren zu befreien. Hier kann sicherlich nur eine Reduzierung der Barrieren erreicht werden. Die Gründerinnen sind jetzt Mitte 70. Ihnen bleiben also noch ein paar Jahre, bevor eventuell ernsthafte Probleme auftauchen. Die Umbauarbeiten sollten dennoch nicht allzu lange auf sich warten lassen, da Einschränkungen ab 80 Jahren sehr schnell kommen können.



Vorteile



## 6.3 Villa in Dresden (D)

Standort	Dresden, Deutschland
Bauherr	Wohnbau Nord West GmbH
Grundstück	Caritas Sozial Werk
Wohnung	2 WGs mit je 6 Personen
Zimmergröße	18-23m <sup>2</sup> (Apartmenttyp)

Eine Jugendstil-Villa in Dresden-Striesen wurde Ende der 1990er Jahre zu einer Herberge, zwei Altenwohngemeinschaften und Büroräumen des Vereins ‚AWiG – Alt werden in Gemeinschaft e.V.‘ umgebaut. Das Grundstück gehört dem Caritas Sozial Werk und Bauträger des Projekts ist die Städtische Wohnungsbaugenossenschaft Wohnbau Nord West GmbH, die in Dresden rund 48.000 Wohneinheiten verwaltet. Aus dieser Kooperation wurde 1998 das erfolgreiche Altenprojekt in der Dornblüthstraße 30. Der Verein betreut bis heute mit ehrenamtlichen Mitgliedern die Senioren und steht für Beratungen und Hilfe jederzeit zur Verfügung. Pflegeleistungen werden aber nicht von ihnen übernommen, das muss jeder selbstständig mit ambulanten Pflegediensten organisieren. Die Wohnungsbaugenossenschaft ist der Vermieter für die Zimmer auf, auch wenn ein Nachfolger für ein frei gewordenes Zimmer von den übrigen fünf Mitbewohnern bestimmt wird, damit die Gemeinschaft gut zusammen funktioniert.

Die beiden Wohngemeinschaften sind im Grundriss identisch und beherbergen jeweils sechs Senioren in einer selbstverwalteten Gruppe im Apartmenttyp. Neben einem 18 bis 23 Quadratmeter großen Zimmer steht jedem ein

persönliches kleines Bad und anteilig die Gemeinschaftsfläche von rund 50 Quadratmetern zur Verfügung. Jede Etagenwohnung hat insgesamt rund 230 Quadratmeter. Die Herrschaftlichkeit der Villa ist noch im großzügigen Treppenhaus, den großen Räumen und hohen Fenstern zu erkennen. Das Mietshaus steht auf der Liste der geschützten Kulturdenkmäler in Dresden-Striesen. Daher durfte an der Fassade und der äußeren Erscheinung des Gebäudes beim Umbau nichts verändert werden. Auch der Aufzug am Treppenhaus und die privaten Bäder der Bewohner wurden mit äußerstem Feingefühl in das Bestandsgebäude integriert.

Die Herberge zum Heiligen Theodosius hat denselben Grundriss wie die Seniorenwohnungen mit sechs Zimmern und insgesamt 12 Betten. Das Einzelzimmer kostet 39 Euro pro Nacht und das Doppelzimmer 53 Euro pro Nacht. Durch diese kleine Pension brauchen die Wohnungen kein eigenes Gästezimmer, sondern können ihren Besuch kostengünstig einen Stock tiefer unterbringen.

Ähnlich wie die Beispiele der Villa in Zürich, Münster und Göttingen in dieser Arbeit ist auch das Projekt in Dresden ein gelungenes Beispiel für die Integration einer altengerechten Wohngemeinschaft in ein historisches Bestandsgebäude. Die großzügigen Wohnhäuser werden heute auf dem Wohnungsmarkt kaum noch für Familien nachgefragt. Sie bieten aber durch ihre großen und hellen Räume eine gute Basis für eine Wohngemeinschaft.



01 Außenansicht



02 Gemeinschaftsleben

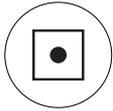


03 Treffpunkt im Garten



# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



04 Dornblühstraße 30 in 01277 Dresden

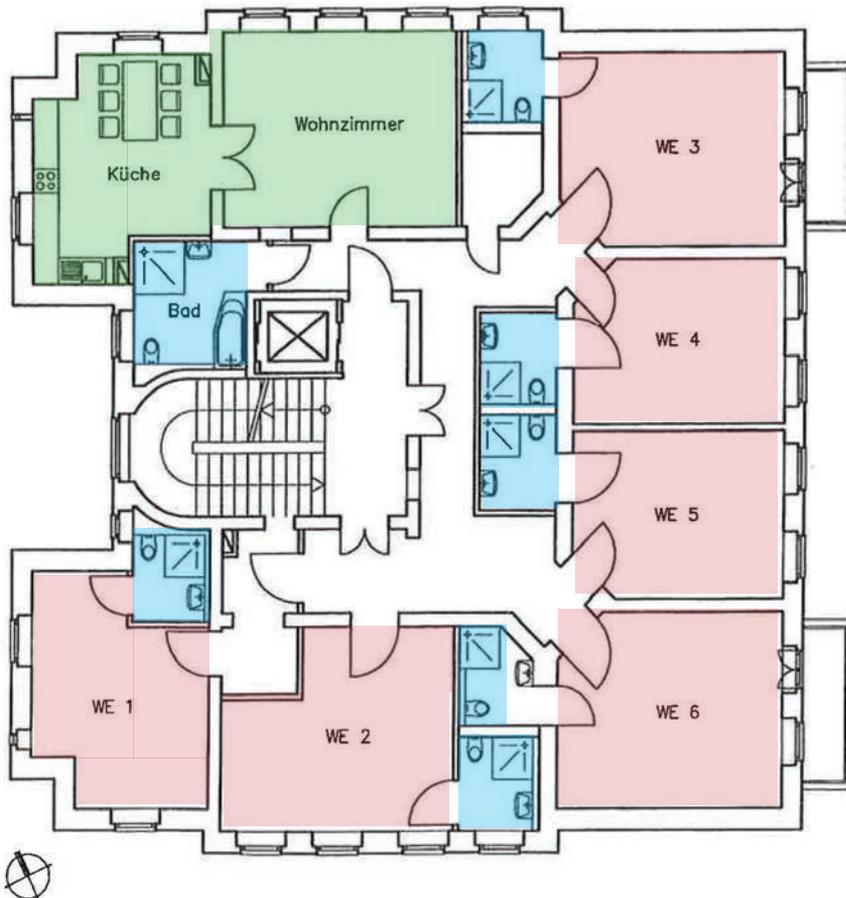
Das Gebäude befindet sich im noblen Villenviertel Dresden-Striesen, das erst 1921 eingemeindet wurde. Das freistehende Mietshaus mit 3 Etagen und Dachgeschoss passt zur umliegenden offenen Bebauung. Striesen liegt östlich der Innenstadt. Bis zum Neumarkt und der Frauenkirche sind es rund 5 Kilometer, was mit dem Rad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in 20 Minuten zu erreichen ist. Gleich um die Ecke (rund 2 Kilometer) liegt der Große Garten Dresden, eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Stadt. Bis zum Hauptbahnhof sind es 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Straßenbahnhaltestelle Pohlandplatz liegt in der Schandauer Straße und ist in 200 Metern zu Fuß zu erreichen. Von hier bringt einen die Linie 4 und 10 in die Innenstadt. Im näheren Wohnumfeld befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Neben einem Supermarkt und Bäcker gibt es zahlreiche Restaurants, Ärzte und eine Apotheke in nicht einmal 500 Metern Entfernung.

Die Jugendstilvilla wurde Ende der 1990er Jahre zu vier separaten Wohneinheiten umgebaut. Auf zwei Geschossen befinden sich heute die

Alten-Wohngemeinschaften mit jeweils 6 Bewohnern. Außerdem gibt es eine Herberge mit 6 Zimmern (12 Betten), die den gleichen Grundriss hat. Im Dachgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsraum für das gesamte Haus und Büroräume der Caritas Sozial Werke.

Jede Wohngemeinschaft hat eine rund 230 Quadratmeter große Wohnung zur Verfügung. Im Norden liegt die Küche (rund 15 Quadratmeter) und des gemeinschaftliche Wohnzimmer (22 Quadratmeter) sowie ein großzügiges Pflegebad, das von allen Bewohnern genutzt wird. Die sechs Einzelzimmer orientieren sich Richtung Osten, Süden und Westen. Zwei von ihnen haben auch einen kleinen privaten Balkon. Die Gemeinschaft ist im Apartmenttyp organisiert, das heißt, dass jeder Bewohner sein eigenes kleines Duschbad zur Verfügung hat. Inklusive Bad haben die Zimmer eine Größe von 22 bis 27 Quadratmetern und kosten rund 120 bis 150 Euro kalt, was dem Mietspiegel des Viertels entspricht. Die Gemeinschaftsfläche wird auf die Mietkosten der sechs Bewohner verteilt. Da sich die Gruppe selbst ihren Alltag organisiert werden sämtliche Hilfe- und

# Architektur

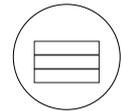


05 Eine der beiden Wohngemeinschaften

Pflegeleistungen ambulant geregelt und einzeln abgerechnet. Außerdem stehen im Keller großzügige Wasch- und Trockenräume zur Verfügung sowie ein Sitzplatz im Garten, an dem auch gegrillt werden darf. Die gesamte Wohnung sowie die Freianlagen sind barrierefrei gestaltet und für jeden zugänglich. Dadurch bleibt ein langes, selbstständiges Leben der Bewohner in der Gemeinschaft gewährleistet. Im Treppenhaus wurde sogar ein Aufzug eingebaut, der das Gebäude vom Keller

bis zum Dachgeschoss erschließt. Auch die kleinen privaten Bäder sind auf minimalem Raum so organisiert, dass sie den Wenderadius von 1,50 Meter einhalten und somit barrierefrei nutzbar sind. Die Räume sind mit 18 bis 23 Quadratmetern ausreichend groß und dank ihres Schnittes flexibel möblierbar. Die Zimmer erfreuen sich seit dem Erstbezug 1998 einer großen Beliebtheit. Im Moment ist keines frei und es gibt laut Aussage des Vermieters eine lange Warteliste.

Gebäude



1920

1990

\*

Private Flächen + Innenräume

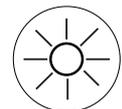


18-23  
Quadratmeter

38

25%

€



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Die Wohngemeinschaft besteht aus sechs Bewohnern im Rentenalter. Sie alle sind bei ihrem Einzug weder pflege- noch hilfsbedürftig und streben eine selbstständige Lebensführung im Alter an, wollen aber nicht alleine leben. Das Gemeinschaftsleben findet in der großzügigen Wohnküche (20 Quadratmeter) oder im danebenliegenden Wohnzimmer (25 Quadratmeter) statt. Alle Bewohner haben aber auch ihre privaten Zimmer mit kleinem Bad, in das sie sich jederzeit zurückziehen können. Gemeinsame Mahlzeiten oder Abendgestaltungen sind keine Pflicht, werden aber von den meisten WG-Mitgliedern gewünscht.

Obwohl die Dresdner Wohnbaugenossenschaft Wohnbau Nord West GmbH das Gebäude saniert hat und das Caritas Sozial Werk der Eigentümer des Grundstückes ist wird ein neuer Mitbewohner nach einem Auszug von den fünf übrig gebliebenen Alteingesessenen bestimmt. Die Gruppe muss gut zusammen passen und sich verstehen. Geborgenheit, Sicherheit, Nähe, Unterstützung und Hilfe sind wichtige Kriterien für eine solche Wohnform. Gemeinsame Ausflüge ins Theater, zum Einkaufen oder einfach zu einem Spaziergang werden gerne organisiert. Auch Feiern und Familienbesuche finden in den großzügigen Gemeinschaftsräumen statt und integrieren die Mitbewohner. Durch den barrierefreien Umbau ist ein selbstständiges Leben mit körperlichen Einschränkungen hier kein Problem. Ehrenamtliche Unterstützung erhält die Gruppe durch Mitglieder des Vereins AWiG – Alt werden in Gemeinschaft e.V., wenn Bedarf besteht. Sie sind nicht nur als Berater und Konfliktlöser für die Gemeinschaft wichtig, sondern schauen auch regelmäßig nach dem rechten. Außerdem übernimmt der Verein die Fürsorge



06 Alltag in der Wohngemeinschaft

und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Wohnflächen und des Gartens. Pflegeleistungen werden extern an ambulante Dienste vergeben. Die Kosten dafür trägt jeder Bewohner je nach Anspruch selbst. Sollte es eines Tage mit der gebotenen Unterstützung nicht mehr selbstständig gehen, dann ist der Umzug in eine betreute Wohngruppe oder ein Pflegeheim bei dieser Wohnform unumgänglich. Wenn einem der persönliche Platz von 23 bis 27 Quadratmetern ausreicht und man gerne in Gemeinschaft alt werden möchte, dann ist diese Wohnform sehr attraktiv. Da alle Bewohner alleinstehend sind finden sich schnell neue Kontakte und Freundschaften. Durch die Nähe entstehen aber auch Reibungspunkte. Diese Konflikte können nur durch Toleranz und Kooperationsbereitschaft zwischen den Bewohnern überwunden werden.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Die Integration einer Wohngruppe in ein historisches Gebäude ist manchmal keine leichte Aufgabe. Nicht nur der Abbau von Barrieren, sondern auch die Unterbringung von gleichberechtigten Wohnräumen ist wichtig, damit kein Bewohner benachteiligt wird. Außerdem war der nachträgliche Einbau der sieben Bäder eine große Herausforderung, was bei diesem Beispiel vorbildlich gelungen ist. Die Zimmer haben mit 18 bis 23 Quadratmetern eine gute Größe und können durch ihre Raumproportion auch sehr gut und flexibel von den Bewohnern möbliert werden. Dadurch ist auch im Pflegefall für ambulante Dienste genügend Bewegungsfläche gegeben. Die Nähe und Privatheit des kleinen Bades ist gerade im Alter sehr wichtig, damit eine intime Hygiene möglich ist. Der Apartmenttyp wird dem Familientyp (ohne persönliches Bad) auch meistens vorgezogen, wenn man sich für eine Wohngemeinschaft entscheidet.

Der Verein AWiG – Alt werden in Gemeinschaft e.V. veranstaltet regelmäßige Informationsveranstaltungen für interessierte Senioren. Hier werden Vor- und Nachteile der Wohnform am Beispiel in der Dornblüthstraße 30 gezeigt. Außerdem finden im Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss und in der Bierstube im Kellergeschoss regelmäßige Seniorentreffen statt, die die Menschen des gesamten Quartiers zusammen bringen und neue Kontakte knüpfen.

Der Grundriss ist sehr gut organisiert, da die Gemeinschaftsräume im Norden liegen und so alle Privatzimmer Richtung Osten, Süden oder Westen ihre Fenster haben und optimal beleuchtet werden. Die großen Fenster des Altbaus schaffen helle und freundliche Räume. Der Mietpreis zwischen

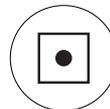


07 Gesamtgebäude und Garten

120 und 150 Euro plus Nebenkosten ist für die großzügige Wohnung und die optimale Lage sehr gut. Nicht nur die Zimmer haben eine gute Größe, sondern auch fast 50 Quadratmeter Küche und Wohnzimmer stehen den Bewohnern zur Verfügung. Bei großen Familienfesten oder anderen Veranstaltungen hat jeder genügend Platz, um viele Personen einzuladen. In der kleinen Herberge im Haus können die Gäste auch kostengünstig untergebracht werden. Dadurch wird kein eigenes Gästezimmer benötigt. Kein Bewohner könnte sich diese Großzügigkeit in einer separaten Wohnung zu diesem Mietpreis leisten. In Gemeinschaft wird es allerdings möglich. Das Projekt ist ein gutes Beispiel, das sich auch an ältere Menschen mit einem geringen Einkommen richtete, die aber trotzdem nicht allein und in zentraler Lage alt werden wollen.



Vorteile



## 6.4 Wohnung in Wien (A)

Standort	Wien, Österreich
Architekt Gebäude	Bruno Tinhofer
Architekt Ausbau Whg.	Raumkunst ZT
Baujahr/Umbau	1979-1981/2001
Wohnungen insgesamt	34 Wohnungen
Größe WG	270 m <sup>2</sup>
Zimmer in der WG	6 Zimmer für 8 Pers.

Der Franz-Ramel Hof in der Rainergasse 6-8 wurde von 1979 bis 1981 von dem Wiener Architekten Bruno Tinhofer (1924-2005) errichtet. Der dreigeschossige Vorgängerbau aus dem Jahr 1836 war in keinem guten Zustand und genügte bei der Wohnungsknappheit der Stadt nicht mehr aus. Der sechsgeschossige Neubau beinhaltet 34 Wohnungen. Im Hochparterre befanden sich verschiedene Läden und soziale Einrichtungen wie ein Volksbad, das 2005 zur Seniorenwohngemeinschaft umgebaut wurde. Die bewegte Fassade mit kontrastreichen Farben wird vor allem durch die hohen Aufzugstürme in der Ansicht strukturiert. Die dunkelgrünen Metallrahmen der Türen und unterschiedliche langen Fenster heben sich stark von der ockerfarbenen Fassade ab. Herauspringende Erker unterstützen das bewegte Fassadenbild. Zur Gartenseite haben die Wohnungen tief eingeschnittene Loggien. Das gesamte Gebäude wurde 2001 saniert. Durch die neuen Fenster und Türen konnten die Heizkosten der Bewohner stark reduziert werden.

Die Seniorenwohngemeinschaft im Hochparterre wurde 2005 umgebaut. Vorher befand sich ein Tröpferl- bzw. Volksbad in den Räumen, weswe-

gen der Grundriss komplett verändert werden musste. Entstanden ist eine 270 Quadratmeter große Wohnung mit sechs Zimmern für acht Bewohner. Die Umbaukosten betragen rund 190.000 Euro. Die ‚Wiener Hilfswerke‘ sind als Betreiber der Wohnung eingetragen, Bauherr und Vermieter ist aber ‚Wiener Wohnen‘. Die Betreute Wohngemeinschaft befindet sich im vierten Wiener Bezirk in sehr guter Lage und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Trotz der Betreuung ist die Wohnung nur für Senioren vorgesehen, die keine rund-um-die-Uhr Versorgung brauchen aber dennoch nicht mehr alleine leben wollen oder können. Privatsphäre in den Zimmern und Gemeinschaft in den restlichen Räumen bestimmen hier den Alltag. Die Organisation in einer überschaubaren Gruppe ist für die Bewohner sehr wichtig, um sich als Gemeinschaft zu fühlen. Die Zimmer sind groß genug, damit man seine persönlichen Gegenstände mitbringen kann aber der Pflegeaufwand der eigenen vier Wände möglichst gering gehalten wird. Die Gemeinschaftsflächen werden von den Bewohnern und dem Hilfswerk im gleichen Maße genutzt und gereinigt. Jeder trägt mit seinen Fähigkeiten zum Wohle der Gemeinschaft bei und versucht seinen Alltag so selbstständig wie möglich zu gestalten. Das Gefühl der Sicherheit ist aber, dass immer jemand zur Stelle ist, der bei Bedarf Unterstützung geben kann und man nie alleine ist. Die Kosten setzten sich für jeden Bewohner individuell aus einer Kautions-, der Miete-, einem Betreuungsentgelt und den Kosten für die ambulante Pflege zusammen.



01 Franz-Ramel Hof



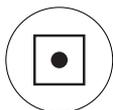
02 Innenansicht Flur



03 Innenansicht Gemeinschaftsraum

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



04 Rainergasse 6-8 in 1040 Wien

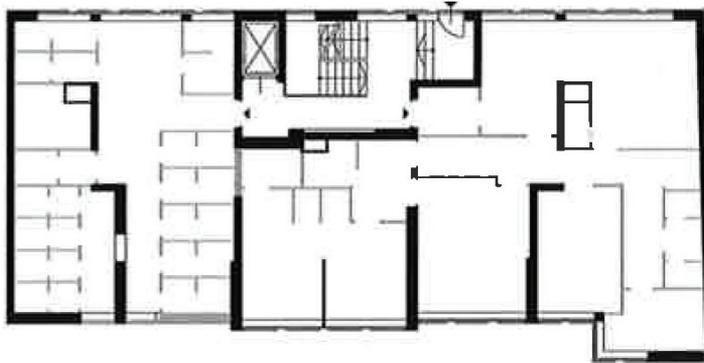
Die Wohngemeinschaft liegt im Hochparterre des Franz-Ramel Hofes in der Rainergasse 6-8 im 4. Wiener Bezirk. Die Straßenbahnlinie D (Haltestelle ‚Schloss Belvedere‘) erreicht man in nicht mal 10 Minuten zu Fuß (700 Meter) in östlicher Richtung. Direkt dahinter liegt auch der große Belvedergarten mit dem Schloss und dem Botanischen Garten. Der Park ist einer der wichtigsten städtischen Naherholungsgebiete. In westlicher Richtung liegt die Straßenbahnhaltestelle ‚Johann Straß Gasse‘ der Linien 1 und 62 in 500 Metern (6 Minuten zu Fuß). Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man den 2,5 Kilometer nördlich liegenden Stephansplatz in rund 30 Minuten. Der neue Wiener Hauptbahnhof liegt in südlicher Richtung und ist nicht einmal 15 Minuten zu Fuß entfernt.

Auch die Nahversorgung ist sehr gut. Im direkten Wohnumfeld befindet sich eine hohe Dichte an kleinen Geschäften und Dienstleistern, sowie Ärzten und Handwerkern. Ein Supermarkt und eine Drogerie sind in 10 Minuten (500 Meter) zu Fuß zu erreichen. Außerdem gibt es Richtung Norden einen kleinen Park, der nicht einmal 200 Meter entfernt ist.

Nach der Sanierung des gesamten Gebäudes im Jahr 2001 wurde die Wohnung der Seniorenwohngemeinschaft 2005 umgebaut. Vorher befand sich ein Volksbad in den Räumen im Hochparterre. Im Süden geht eine stark befahrene Straße direkt an der Häuserzeile vorbei. Der Norden hingegen öffnet sich zu einem parkähnlichen Innenhof mit dichter Begrünung. Aus diesem Grund wurden die Zimmer der Bewohner auch alle Richtung Norden ausgerichtet, um den Blick ins Grüne und die Ruhe zu haben. Nebenräume, Erschließung und der Gemeinschaftsraum wurden Richtung Süden orientiert. Der großzügige Aufenthaltsraum (rund 60 Quadratmeter) erstreckt sich über die gesamte Tiefe der 270 Quadratmeter großen Wohnung und hat damit eine Nord-Süd-Ausrichtung. Die Wohnung hat außerdem einen kleinen Abstellraum, zwei Bäder, zwei Toiletten und sechs Zimmer für acht Bewohner. Zwei Paar teilen sich jeweils ein Zimmer. Die Privatzimmer haben alle eine Größe von rund 20 Quadratmeter. Die Diele weitet sich an manchen Stellen auf und bietet Platz für kleine Sitzgruppen als Treffpunkt. Die Wohnung wird durch ihre bodennahe Lage sehr schlecht belichtet und wurde deswegen mit

# Architektur

Gebäude

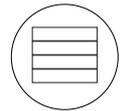


- |   |  |
|---|--|
| 1 <b>Vorraum/Rollstühle</b><br>Anteroom/Wheelchairs | 4 <b>Zimmer</b><br>Room                  |
| 2 <b>Wohndiele</b><br>Living hall                   | 5 <b>Wirtschaftsraum</b><br>Utility room |
| 3 <b>Wohnküche</b><br>Kitchen-cum-living room       |  |

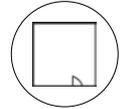
## 05 Grundriss vor und nach dem Umbau

warmen, kräftigen Farben (Ocker und Magenta) gestrichen. Zusätzlich verleihen die Türen und Böden aus naturbelassenem Eichenholz den Räumen eine warme Atmosphäre. Die Bäder sind mit schwarzen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen gestaltet. Die starken

Kontraste helfen bei der Orientierung. Die beiden Bäder sind mit 15 und 23 Quadratmeter sehr großzügig und als moderne Pflegebäder ausgestattet. Mit fast 50 Quadratmetern haben die Sanitäranlagen einen sehr großen Anteil an der Gesamtfläche der Wohnung.



Private Flächen  
+ Innenräume



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



06 Alt werden in Gemeinschaft (Wohnbeispiel)

Die Wiener Hilfswerke sind die Betreiber der betreuten Senioren-Wohngemeinschaft. Insgesamt gibt es bereits sieben solcher Einrichtungen in der Stadt (Stand: 2005). Bei der großen Nachfrage und vollen Wartelisten für diese Wohnform werden aber sicherlich in den letzten Jahren noch weitere Projekte realisiert worden sein. Die Hilfswerke bieten ihre Unterstützung bei sämtlichen Arbeiten des täglichen Lebens an. Jeder Bewohner kann selbst entscheiden was er nicht mehr alleine kann. Sozialarbeiter, Betreuer und Krankenschwestern helfen bei Behördengängen, Einkäufen, Wäsche waschen, dem morgendlichen Ankleiden oder dem Verfassen eines Briefes. Wichtig ist aber, dass alle Senioren ihren eigenen Tagesablauf haben und alles, was sie noch selbstständig erledigen können auch ohne fremde Hilfe gemacht wird. Diese Wohnform ist für ältere Menschen mit Hilfs- oder Pflegebedarf gedacht, bietet aber keine rund-

um-die-Uhr Betreuung an, damit eine Selbstständigkeit bis ins hohe Alter gefördert wird. Pflegebedürftigkeit wird durch ambulante Dienste unterstützt. Toleranz und Rücksichtnahme spielt bei diesem engen Zusammenleben eine wichtige Rolle. Einige Bewohner leben schon seit fast 10 Jahren hier und würden gerne auch die nächsten zehn noch hier verbringen.

Die Hilfswerke achten sehr stark darauf, dass klassische Feste wie Weihnachten, Ostern und die anstehenden Geburtstag immer zusammen in der Gemeinschaft vorbereitet und gefeiert werden. Außerdem gibt es Hof- und Sommerfeste, bei denen alle sieben Seniorenwohngemeinschaften der Stadt Wien zusammen kommen, um sich kennenzulernen oder auszutauschen. Mit acht Bewohnern ist die Gemeinschaft in der Rainergasse die größte Gruppe. Andere WGs bestehen zum Teil nur aus drei Bewohnern.

# Organisation und Bewertung

Organisation



07 Gemeinsamer Alltag (Wohnbeispiel)

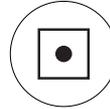
Die Wohnung der Seniorengemeinschaft ist mit 270 Quadratmetern für 8 Personen ausreichend groß. Die Zimmer sind mit rund 20 Quadratmetern, gerade für die Paare, etwas klein. Mietpreise wurden von den Wiener Hilfswerken nicht genannt. Der Preis wird aber nicht über den durchschnittlichen Mietpreis des Viertels hinaus gehen und somit eine bezahlbare Wohnfläche für ältere Menschen gewährleisten. Der Umbau der Wohnung ist gut gelungen, auch wenn eine Nutzung nach dem Apartmenttyp (mit separaten kleinen Bädern für jeden Bewohner) sicherlich sinnvoller gewesen wäre. Der Familientyp ist nicht so beliebt bei Senioren da gerade im hohen Alter jeder seine Intimsphäre für die Hygiene wünscht. Die zwei großen und zwei kleinen Bäder hätte man auch als 6 kleine Bäder barrierefrei organisieren können. Schwierig ist auch, dass ein Zimmer südlich des Gemeinschaftsraumes liegt, während die anderen fünf auf der anderen Seite liegen. Dadurch kommt es zu einer räumlichen Separierung einer Person. Der durchgehende

Gemeinschaftsraum ist sehr großzügig und der Wohngruppe angemessen. Die Orientierung in zwei Himmelsrichtungen bietet eine optimale Belichtung.

Auch wenn die Fotos der Innenräume sehr hell und freundlich wirken denke ich, dass gerade im Winter oder an bewölkten Tagen sehr wenig Licht in die Räume im Hochparterre fällt. Für Seniorenwohnung ist das nicht besonders optimal. Ältere Menschen verbringen sehr viel Zeit zuhause und wollen sich in ihren eigenen vier Wänden wohl fühlen. Licht und Sonne sind wichtige Voraussetzungen für dieses Wohlbefinden. Schade ist außerdem, dass die Wohnung keinen privaten Außenbereich hat. Wenn sie schon bodennah liegt, dann hätte man vielleicht einen Ausgang in den Hof und eine Sitzgelegenheit für die Senioren unter freiem Himmel schaffen können. Dieses Projekt ist für eine innerstädtische Lösung bei wenig Platz ein gutes Beispiel, auch wenn einige Nachteile im Vergleich zu anderen Projekten klar erkennbar sind.



Vorteile



## 6.5 Wohnung in Berlin (D)

Standort	Berlin, Deutschland
Bauherr	Zukunft Bauen e.V.
Vermieter	Habitat Wohnungsbaugesell.
Wohnung/Personen	167 m <sup>2</sup> /6-7
Einzelzimmer	10-18 m <sup>2</sup>

In Berlin Weißensee wurde 1999 eine therapeutische Wohngemeinschaft von der Stiftung Sinnvolle Lebensgestaltung im Alter GmbH gegründet. Es gibt im Norden von Berlin mehrere Einrichtungen dieser Art, die aber meistens in Neubauten mit speziell dafür vorgesehenen Grundrissen untergebracht werden. Dieses Beispiel zeigt eine Wohngruppe, die in einem Bestandsgebäude, durch die Zusammenlegung zweier Wohnungen, unter gekommen ist. Bauherr des Umbaus war der Verein Zukunft Bauen e.V. und Vermieter ist heute die Habitat Wohnbaugesellschaft 1997 e.G. Berlin. Die Architekten Metz und Partner haben das Bauvorhaben begleitet. Leider wurden vor dem Zusammenschluss, anders als bei dem Beispiel in Wien, kein Berater aus der Pflegebranche hinzugezogen. Mit deren Hilfe hätte man vielleicht früher erkannt, dass die Räume für die Senioren teilweise zu klein sind, die Sanitäreanlagen für eine Gemeinschaft dieser Größe nicht ausreichend sind und auch eine Wohnküche geeigneter wäre als eine kleine Küche getrennt von den restlichen Gemeinschaftsbereichen.

Die Stiftung versucht seit Jahren mit Wohngemeinschaften dieser Art ein autonomes und selbstständiges Leben von älteren Menschen

nach persönlichen Wünschen und Bedürfnissen zu unterstützen. Die stundenweise Betreuung der Gruppen soll ihnen Sicherheit bieten. Durch therapeutische und alltagspraktische Unterstützungen bei Bedarf erhalten die Senioren eine Verlässlichkeit aber haben weiterhin ihren eigenen Alltag. Vor allem Menschen mit einer körperlichen oder geistigen Behinderung soll hier eine Alternative zum Pflegeheim geboten werden. Das Projekt Brauhausstraße war 1999 eines der ersten dieser Art in Berlin. Heute ist die Stiftung groß genug, um im Norden der Stadt neue Wohnbauten mit dieser Ausrichtung zu realisieren. In Pankow sollen in einem freistehenden Mehrfamilienhaus zum Beispiel gleich vier Wohngemeinschaften mit unterschiedlichen Schwerpunkten untergebracht werden. Dort soll neben fest wohnenden Gruppen auch eine Tagespflege angeboten werden, um ältere Menschen gezielter im Alltag unterstützen zu können oder pflegende Angehörige für eine Zeit lang zu entlasten. Außerdem soll es dort auch Projekte zur gesellschaftlichen Eingliederung von alleinstehenden älteren Menschen geben, die weiterhin in ihrer eigenen Wohnung leben möchten aber auch soziale Kontakte zu gleichaltrigen wünschen. Dadurch kann man an einer Gemeinschaft teilhaben ohne gleich umziehen zu müssen.

Die 167 Quadratmeter große Wohnung ist sicherlich kein Beispiel, welches eins zu eins kopiert werden sollte. Es zeigt aber sehr gut, auf welche Dinge man bei der Planung achten sollte. Es wird schnell sichtbar, was bei anderen Projekten in dieser Arbeit besser funktioniert als hier.



01 Außenansicht von der Straße



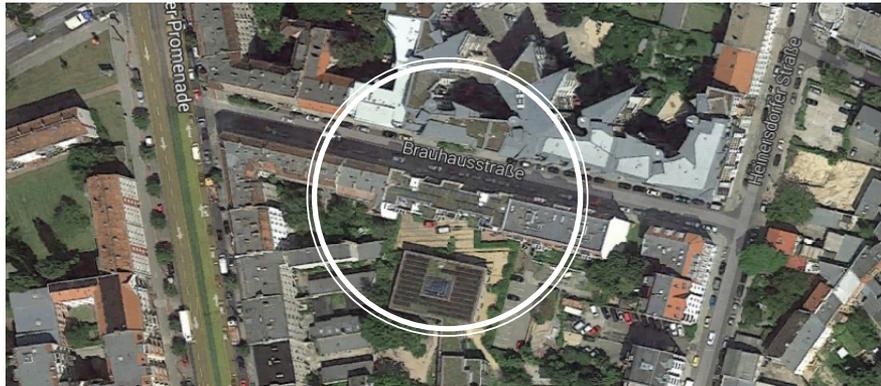
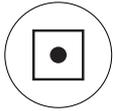
02 Außenansicht vom Hof



03 Gemeinschaftsleben (Wohnbeispiel)

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



04 Wohnhaus in der Brauhausstraße 13 in 13086 Berlin-Weißensee

Diese Wohngemeinschaft liegt im Berliner Bezirk Weißensee im Norden der Stadt in einer ruhigen Nebenstraße. An der angrenzenden Prenzlauer Promenade fährt der Bus 255 sowie die Straßenbahnen M1, M2 und M13 direkt bis ins Stadtzentrum. Zu Fuß schafft man die nicht einmal 200 Meter bis zur Haltestelle in knapp 5 Minuten. Die Straßenbahn braucht etwa 20 Minuten bis zum Alexanderplatz. Außerdem gibt es an der Prenzlauer Promenade und den Nebenstraßen zahlreiche Geschäfte, Ärzte und andere Dienstleister. Außerdem gibt es mehrere Supermärkte im 500 Meter Radius in unterschiedlichen Richtungen. Die Anbindung für die Einkäufe des täglichen Bedarfs und die Erreichbarkeit des Stadtzentrums sind hier absolut gegeben. Daher ist die Wohnlage mit ihrem direkten Umfeld sehr altengerecht.

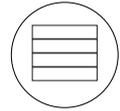
Die 167 Quadratmeter große Wohnung wurde aus zwei 4-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt und 1999 von einer Seniorengruppe bezogen. Durch den hohen Flächenbedarf einer solch großen Gruppe ist es sehr schwer bestehende Wohneinheiten mit diesem Platzangebot zu finden. Die Zusammenlegung von Bestandswohnungen

ist daher ein sehr beliebtes Verfahren, was aber auch viele Nachteile mit sich bringt. Die betreute Wohngruppe ist im Familientyp organisiert. Es gibt für 6 bis 7 Bewohner 2 Bäder, eine kleine Abstellkammer (die auch manchmal als Personalraum genutzt wird), eine Küche und ein Wohnzimmer mit kleinem Balkon. Die sieben privaten Zimmer sind zwischen 10 und 18 Quadratmetern groß. Teilweise sind die Zimmergrundrisse sehr lang gezogen, was die altengerechte Möblierung erschwert bzw. nicht möglich macht. Räume unter 15 Quadratmetern sind außerdem für die Unterbringung aller persönlichen Gegenstände, die die Bewohner mitbringen, zu klein. Außer dem Aufzug im Treppenhaus sind die Innenräume kaum barrierefrei. Schwellen zu den Balkonen, Bäder mit Badewanne aber ohne bodengleiche Dusche, sehr kleine Küche und schmale Individualräume sind nur einige Beispiele. Die 7 Zimmer werden manchmal von 6 Personen gemietet, wenn ein neuer Bewohner sich entschließt, dass er zwei Räume braucht, um Wohnen und Schlafen trennen zu können. Gerade bei den kleineren Einheiten ist das sicher sinnvoll. Schön wäre dann natürlich eine Verbindungstür zwischen den

# Architektur



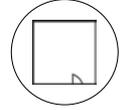
Gebäude



1999



Private Flächen  
+ Innenräume



10-18  
Quadrat-  
meter

- Bad
- privates Zimmer
- Aufenthaltsraum, Küche und Nebenräume

24

15%

€

05 Grundriss der Wohngemeinschaft in der 4. Etage

Räumen. Das Betreuungspersonal der Wohngruppe beklagt sich oft, dass es kaum Lagermöglichkeiten für Material gibt und ihnen ein Raum fehlt, in den auch sie sich einmal zurückziehen können. Außerdem ist in diesem Beispiel ganz klar zu erkennen, dass eine kleine Küche mit einem separaten Ess- bzw. Wohnzimmer von den Bewohnern nicht gewünscht wird. Zum einen können nicht viele Personen bei der Vorbereitung der Mahlzeiten helfen und zum

anderen fördert es nicht gerade die Gemeinschaft. Für den Familientyp ohne individuelle Duschbäder für jeden Bewohner sind die beiden Bäder auch zu klein. Auf den ersten Blick wirkt dieser Grundriss einer Gemeinschaft angemessen. Gerade für Senioren zeigt sich aber, dass der Platzbedarf größer ist. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Jugendgemeinschaft mit dem gleichen Grundriss. Hier funktioniert das Zusammenleben aller Bewohner besser.

# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen

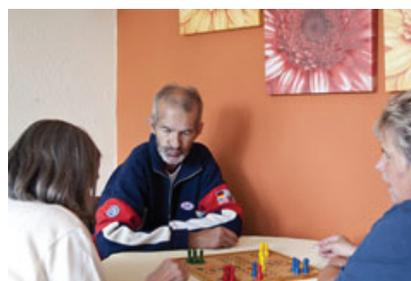


Die Wohngemeinschaft in Berlin Weißensee beherbergt speziell ältere Menschen mit seelischer Beeinträchtigung. Sie brauchen ein besonders hohes Maß an Betreuung und Unterstützung im Alltag. Die Stiftung Sinnvolle Lebensgestaltung im Alter GmbH begleitet die Gruppe täglich. Für 6 bis 7 Bewohner wird auf der Internetseite angegeben, dass 630 bis 720 Minuten Betreuung angesetzt sind, das entspricht etwa 10 ½ bis 12 Stunden pro Woche. In dieser Zeit werden die Senioren vor allem bei der Körperpflege, der Essenszubereitung, der Haushaltsführung oder Freizeitbeschäftigungen begleitet. Ansprechpartner der Stiftung sind aber rund um die Uhr im Bereitschaftsdienst erreichbar. Diese Unterstützung im Alltag gibt Sicherheit und ermöglicht mit wenigen Stunden in der Woche ein möglichst selbstständiges Leben. Die intensivere Pflege wird ausschließlich über ambulante Pflegedienste von jedem Bewohner selbst organisiert. Miet- und Unterhaltskosten werden in einem Vertrag fest gehalten. Hier sind Wohn-Zuschüsse durch Sozialhilfeträger möglich. Die Betreuungskosten werden in der Regel von einem Sozialleistungsträger übernommen und in einem separaten Vertrag mit der Stiftung schriftlich festgelegt.

Anders als in Wohngemeinschaften, in den alle Bewohner noch relativ selbstständig sind, ist hier der Betreuungsaufwand schon relativ hoch. Dadurch wird jeder mit sich selbst und der Organisation seines Alltags sehr viel Zeit verbringen. Die kleinen Zimmer und unzureichenden Ausstattungsmerkmale der Wohnungen beschleunigen den Wechsel der Mitbewohner. Dadurch kann die Gruppe nur schwer zusammen finden. Ein Leben in Gemeinschaft ist aber auch in dieser Form vorteilhaft.



06 Klingelschild der WG



07 Gemeinschaftsalltag

# Organisation und Bewertung

Organisation

Die Wohnung in der Brauhausstraße ist mit 167 Quadratmetern für bis zu 7 Bewohner etwas zu klein. Bei solchen Gruppengrößen werden 220 bis 300 Quadratmeter als Idealfäche angegeben. Gerade für betreute Gemeinschaften ist der Platzbedarf noch höher, da auch das Pflegepersonal einen kleinen Raum haben sollte in dem sie Material lagern können oder sich zurückziehen können. Die Wohnung hat außerdem unterschiedlich große und von der Wohnqualität sehr verschiedene Zimmer. Gerade die Räume zwischen 10 und 15 Quadratmetern und die Zimmer mit einem sehr länglichen Grundriss sind für Senioren ungeeignet. Sie können zum einen nicht barrierefrei eingerichtet werden, weil der Bewegungsradius zu klein ist und zum anderen können zu wenig persönliche Gegenstände untergebracht werden. Der häufige Leerstand von Zimmern über Monate in den letzten 10 Jahren bestätigt diese Missverhältnisse noch einmal. Dadurch entstehen häufig Mietausfälle und die Wirtschaftlichkeit der Wohngemeinschaft muss bezweifelt werden. Außerdem kommt hinzu, dass die Räume insgesamt nicht nur durch die geringe Fläche sondern auch wegen Türschwellen, Bäder ohne bodengleiche Dusche und andere Barrieren nicht altengerecht sind. Die Bewohner wünschen sich anstelle der Küche und dem Wohnraum lieber eine großzügige Wohnküche, in der man die Mahlzeiten gemeinsam vorbereiten kann. Außerdem fehlt ihnen ein privater Telefonanschluss im Zimmer. Heute gibt es nur einen Apparat für 7 Personen im Flur. Die beiden Bäder sind in ihrer Größe als Pflegebad geeignet, haben aber nicht die richtige Ausstattung. Insgesamt sind zwei für sieben Senioren aber definitiv zu wenig. Waschgelegenheit und Toilette sollten möglichst getrennt untergebracht werden.

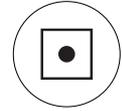


08 Außenansicht von der Straße

Trotz einiger Nachteile ist die Seniorengemeinschaft in Weißensee ein wichtiger Teil dieser Arbeit. Ähnlich wie bei der Wohngemeinschaft in Wien sieht man, dass herkömmliche Wohnungen für solche großen Gruppen eher ungeeignet sind. Bei der Verteilung der Bäder und den Grundrissen der Zimmer müssen immer Kompromisse gemacht werden. Bessere Beispiele sind in alten Villen und Herrenhäusern zu finden. Die alten Gebäude weisen von vornherein größere Zimmergrundrisse für die Bewohner auf. Außerdem ist die Großzügigkeit der Erschließung und der Gemeinschaftsflächen der Gruppengröße entsprechender. Nachteilig ist dann aber wieder, dass große Umbauten für Barrierefreiheit gemacht werden müssen. In dem Wohnhaus in Berlin aus dem Jahr 1999 war der Aufzug zum Beispiel von Anfang an vorhanden.



Vorteile



## 6.6 Villa in Münster (D)

Standort	Münster, Deutschland
Träger	Alexianer-Krankenhaus GmbH
Baujahr/Umbau	1915/1996
Wohnungen und Zimmer	6 und 4
Bewohner	10

Die Gründerzeitvilla in der Hittorfstraße 10 in Münster wurde 1915 errichtet und nach langem Leerstand 1996 von der Alexianer-Krankenhaus GmbH gekauft und saniert. Dieses Projekt war ihr erstes dieser Art in Münster und wurde gleich zu einem wegweisenden Bundesmodellprojekt. Mittlerweile sind die Alexianer Träger von sechs vergleichbaren Wohngemeinschaften. Eine davon wurde zum Beispiel in einen alten Bauernhof am Rande der Stadt integriert.

Die Villa, die unter Denkmalschutz steht, besteht aus zwei Hauptgeschossen, einem Sockelgeschoss und einem voll ausgebauten Spitzboden. Am Anfang der Planung sollten hier 2 separate Wohngemeinschaften für jeweils fünf Bewohnern untergebracht werden. Diese Idee lies sich aber in dem historischen Gebäude nicht so einfach verwirklichen wie in dem Beispiel in Dresden (6.3) und so entschied man sich für eine große Gemeinschaft aus zehn Bewohnern. Der Umbau erfolgte nach Auflagen der Denkmalschutzbehörde. So wurden alte Türen und die hohen Sprossenfenster restauriert und ein historisches Eichenstabparkett verlegt. Trotzdem konnten aber auch ein Aufzug im Treppenhaus und einige andere moderne Einbauten vorgenommen werden, um das Haus altengerecht und barriere-

frei zu bekommen. Die Planung dieser Umbauten wurde in enger Zusammenarbeit mit Spezialisten aus der Pflegebranche vorgenommen. Der gesamte Umbau kostete rund 1,9 Millionen Euro. Heute leben die zehn Bewohner in privaten Zimmern und kleinen Apartments auf fast 600 Quadratmeter Nutzfläche und teilen sich eine großzügige Wohnküche im Erdgeschoss, Hobby- und Hauswirtschaftsräume im Sockelgeschoss sowie einen parkähnlichen Garten mit Sitzplatz. Die Zimmer sind alle zwischen 18 und 50 Quadratmetern groß und kosten etwa 15 Euro warm pro Quadratmeter. Da die Nutzung der Gemeinschaftsflächen und die tägliche Betreuung oder Beratung durch Sozialarbeiter der Alexianer inklusive ist, ist der angemesse. Die Gruppengröße von zehn Bewohnern liegt laut dem Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) an der oberen Grenze. Gerade für betreute Wohngruppen und ältere Menschen mit Demenz ist eine Überschaubarkeit ihrer Umwelt und der Lebensform sehr wichtig, um den eigenen Alltag zu bewältigen. Das geschlossene Gebäude bietet innerhalb viel Bewegungsfläche und durch die großen Fenster eine gute Belichtung der Räume. Bei gutem Wetter kann die Bewegung auf den Garten ausgeweitet werden. So können ältere Menschen mit Demenz, die eventuell das Grundstück nicht mehr ohne Begleitung verlassen können, ihrem Drang nach Bewegung nachgehen ohne, dass sie sich verirren. Die Beispiele Münster, Dresden, Zürich und Göttingen in dieser Arbeit zeigen, dass herrschaftliche Wohnhäuser gute Voraussetzungen für Seniorenwohngemeinschaften dieser Art bieten.



01 Außenansicht

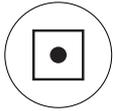


02 Innenraum Wohn- und Schlafbereich (UG)

03 Private kleine Küchenzeile (UG)

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



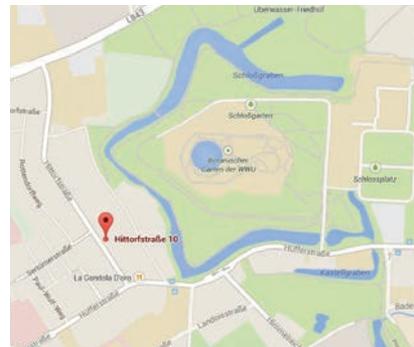
04 Hittorfstraße 10 in 48149 Münster

Die Gründerzeitvilla liegt in einer ruhigen Wohngegend unweit der Innenstadt. Das Viertel mit seiner offenen Bebauung ist von viel Grün durchzogen. In östlicher Richtung ist man in nicht einmal 10 Minuten (650 Meter) am Haupteingang des Schlossparks und des Botanischen Gartens. Läuft man am Park vorbei, dann braucht man insgesamt etwa 20 Minuten (2 Kilometer) bis in die Innenstadt oder 12 Minuten mit dem Bus. Der Hauptbahnhof liegt direkt hinter dem Stadtzentrum und ist ebenfalls mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Im Weste liegt das Universitätsklinikum Münster in 500 Metern Entfernung. Die Nahversorgung des Viertels ist für die Dinge des täglichen Bedarfs ausreichend. Neben zahlreichen Dienstleistern und Ärzten kann man einen Bäcker, eine Apotheke, einen Friseur und die städtische Sparkasse in wenigen Minuten zu Fuß erreichen. So können auch die Bewohner mit Demenz kleinere Erledigungen eigenständig machen. Das erhält ihre Selbstständigkeit bis ins hohe Alter.

Die Villa selbst ist von einem parkähnlichen Garten umgeben. Die zwei Hauptgeschoss, der Spitzboden und das Sockelgeschoss (Tiefparterre) sind

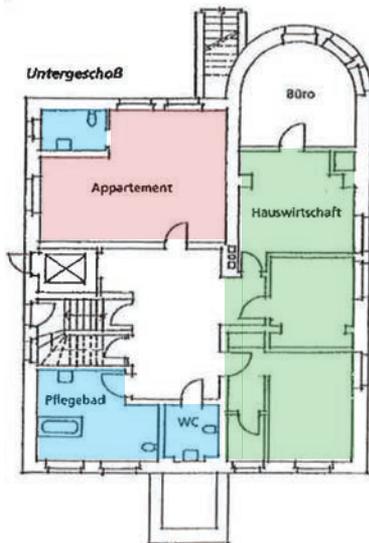
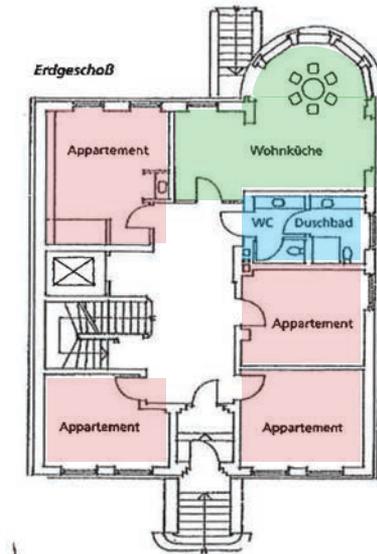
1996 voll ausgebaut worden. Im Treppenhaus ist ein Lift eingebaut worden, der von außen auch barrierefrei zugänglich ist. Der gesamte Umbau wurde von Beratern aus der Pflegebranche betreut. Alle Bäder und Räume entsprechen den Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Im Erdgeschoss liegen vier Zimmer (18 bis 23 Quadratmeter), die sich ein gemeinschaftliches Bad (Toilette und separates Duschbad) teilen. Außerdem liegt im Nordosten die gemeinschaftliche Wohnküche (rund 45 Quadratmeter), die von allen Hausbewohnern genutzt wird. Der Essplatz ist direkt

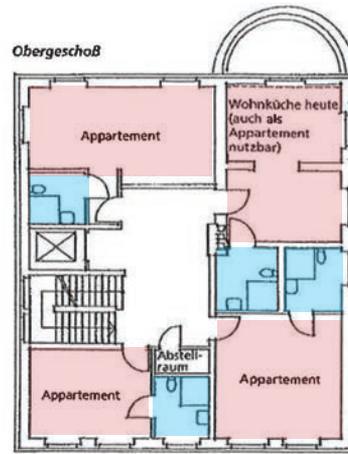


05 Südwestlich des Botanischen Gartens

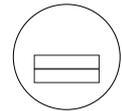
# Architektur



06 Erd-, Ober- und Untergeschoß



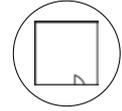
Gebäude



1996  
\*



Private Flächen  
+ Innenräume



20-50  
Quadrat-  
meter



30%



daneben im halbrunden Wintergarten mit Blick in den anschließenden Garten. Über den Aufzug oder das großzügige Treppenhaus erreicht man das erste Obergeschoss. Hier wohnen 4 ältere Menschen in eigenen kleinen Apartments. Die Wohneinheiten sind zwischen 20 und 50 Quadratmetern groß und haben ein eigenes kleines Duschbad, das barrierefrei ist. Ein weiteres Apartment und Büroräume des Trägers liegen im Dachgeschoss. Das Sockelgeschoss beherbergt das sechste Apartment (30 Quadratmeter groß), ein Pflegebad mit Toilette sowie Hobby- und Hauswirtschaftsräume für alle Bewohner. Insgesamt stehen den 10 Senioren rund 600 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung. Bei der Eröffnung 1996 gab es im ersten Obergeschoss noch eine weitere Wohnküche, die aber wenig später zu einem bewohnten Apartment umgebaut wurde, da alle Bewohner zusammen lieber die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss mit dem Blick in den Garten und dem hellen Erker nutzten. Durch die denkmalgerechte Sanierung der historischen Sprossenfenster sind die Räume sehr hell und freundlich.

# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Die Betreute Wohngruppe besteht aus 10 Bewohnern. Sie alle haben eine Vorstufe der Demenz. Mit Unterstützung ist es für alle Senioren möglich, ihren Alltag selbst zu gestalten. Das Projekt ist aber kein Alten- oder Pflegeheim, da Vermietung und Pflege getrennt organisiert und abgerechnet werden. Jeder Bewohner mietet für rund 15 Euro pro Quadratmeter (inklusive Nebenkosten) ein Zimmer oder kleines Apartment und nutzt ambulante Pflegedienste bei Bedarf. Die Eigenständigkeit und Unabhängigkeit der Mieter ist in diesem Projekt sehr wichtig. So verfügt jede Wohneinheit über einen eigenen Strom- und Wasserzähler, ein persönliches Telefon- und Fernsehkabel sowie über einen eigenen Briefkasten, eine private Türklingel im Flur und ein Wohnungstürschloss, das sich bei Bedarf verriegeln lässt.

Die Gruppe funktioniert schon fast wie eine kleine Hausgemeinschaft. Durch private kleine Kochecken kann man auch mal ohne die Mitbewohner eine Mahlzeit zubereiten und Gäste bewirten. Die Betreuung durch die Alexianer tagsüber ist eher eine Alltagsbegleitung. Sie unterstützen je nach Bedarf bei täglichen Handgriffen oder beraten in besonderen Angelegenheiten. Nachts steht eine rund-um-die-Uhr Betreuung als Bereitschaft zur Verfügung. Pflege ist in diesem Service aber nicht enthalten und muss über mobile Dienste bei Bedarf selbst organisiert werden. Alle Mahlzeiten werden im Haus zubereitet und die Wäsche im Hauswirtschaftsraum im Tiefparterre gewaschen. Die Bewohner gestalten ihren Alltag gemeinsam aber möglichst selbstständig. Es wird zusammen gekocht oder einem Hobby nachgegangen. Die Gruppe funktioniert wie eine Familie mit individuellen Rückzugsmöglichkeiten für jeden Einzelnen.



07 Gemeinsame Feste (Wohnbeispiel)



08 Kochen mit Unterstützung (Beispiel)



09 Barrierefreies Bad (Wohnbeispiel)

# Organisation und Bewertung

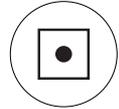
Organisation



10 Außenansicht der Villa mit Sitzgelegenheit im Garten



Vorteile



Die Wohngemeinschaft in Münster ist ein sehr gelungenes Beispiel. Durch die Mischung aus Zimmern nach dem Familientyp und dem Apartmenttyp sind je nach Belieben der Bewohner alle Möglichkeiten offen. Will man zum Beispiel nicht so viel Arbeit mit den privaten Räumen haben, dann genügt einem ein 18 Quadratmeter großes Zimmer im Erdgeschoss. Hat man viele Möbel und Erinnerungsstücke, die man in die neue Wohnform mitbringen möchte, dann braucht jemand wohl eher 50 Quadratmeter. Die großzügigen Gemeinschaftsflächen stehen jedem Bewohner im gleichen Maße zur Verfügung, egal welche Wohnform er gewählt hat. Der Umbau der zweiten Küche zum Apartment hat gezeigt, dass die Gruppe lieber an einem Treffpunkt zusammen ist.

Das Zimmer im Tiefparterre ist ab dem 1. Oktober 2014 wieder zu mieten, da ein Mitbewohner auszieht. Für 30 Quadratmeter unmöblierten Wohnraum mit eigenem kleinen Bad werden 445 Euro monatliche Miete (inklusive Nebenkosten) genannt. Das entspricht einem Mietpreis von etwa 15 Euro warm pro Quadratmeter. Nur für die kleine Wohneinheit wäre das sicherlich sehr teuer aber bei der Mitbenutzung

der großzügigen Gemeinschaftsflächen und des Gartens ist der Preis angemessen. Die Ausstattung der hellen und freundlichen Räume sowie die durchgängige Barrierefreiheit sind zusätzliche Pluspunkte für das Projekt. Mit eingeschränkter Mobilität wird ein Umzug nicht nötig. Auch das direkte Nahumfeld bietet eine ausreichende Versorgungsmöglichkeit. Durch kurze Entfernungen können kleine Einkäufe selbstständig ohne fremde Hilfe erledigt werden. Zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind auch der nahegelegene Schlosspark und die Innenstadt von Münster gut zu erreichen. Durch diese Angebote werden die Mobilität und der Kontakt zur Gesellschaft für die Senioren erhalten. Jeder kann weiter am öffentlichen Leben teilnehmen oder sich in die privaten Räume der Wohngemeinschaft zurückziehen. Auch das gebotene Betreuungsangebot innerhalb des Hauses ist sinnvoll. Tagsüber ist immer ein Ansprechpartner da und nachts hat man die Sicherheit eines Bereitschaftsdienstes, wenn man einmal Hilfe benötigt. Dieses Gefühl von Geborgenheit und Absicherung sind im Alter und gerade im hohen Alter sehr wichtig, um den Umzug in ein Pflegeheim möglichst zu vermeiden.

## 6.7 Villa in Göttingen (D)

Standort	Göttingen, Deutschland
Träger	Verein freie Altenarbeit e.V.
Baujahr/Umbau	1906/1992-94
Wohnungen (1-2 Zimmer)	11
Zimmergröße	29 bis 47 m <sup>2</sup>

Die Jugendstilvilla aus dem Jahr 1906 wurde bis Anfang der 1990er Jahre als Altenpflegeheim genutzt. Seit 1992 mietet der Verein Freie Altenarbeit Göttingen e.V. das Grundstück von der Stadt Göttingen an. Durch einen Verzicht auf die Mieteinnahmen in den ersten 20 Jahren (bis 2012) konnte das Gebäude bis 1994 aufwendig nach den Auflagen des Denkmalschutzes für 1,4 Millionen DM saniert werden. 50 Prozent der Gelder dafür kamen aus Zuschüssen von Bund und Ländern und 50 Prozent wurden durch einen langfristigen Bankkredit finanziert. Durch die Mietfreiheit für 20 Jahre kann der Verein den Kredit durch die Mieteinnahmen der Bewohner bedienen. Der Verein ist neben Initiator und Träger des Projektes gleichzeitig der Vermieter. Unter der Leitung des Architekten Michael Tihl wurde das Gebäude zu elf abgeschlossenen Wohneinheiten zwischen 29 und 47 Quadratmetern barrierefrei umgebaut. Die rund 1.000 Quadratmeter Nutzfläche auf vier Etagen teilen sich in Gemeinschaftsflächen (340 Quadratmeter), Vereinsräume (200 Quadratmeter) und Privaträume (rund 400 Quadratmeter) sowie Erschließungs- und Nebenflächen auf. Alle Wohnungen haben ein bis zwei Zimmer, ein kleines Duschbad und eine Kochnische. Neben den Fachplanern durften auch die zukünftigen Bewohner ihre Meinun-

gen oder ihre Vorstellungen mit in die Planung einbringen. Bei regelmäßigen Treffen wurden Bedürfnisse und Ideen diskutiert. Einiges konnte so noch verbessert werden. Außerdem steigerte die Beteiligung auch die Identität der Senioren mit ihrer zukünftigen Wohnform. Da keiner bis zu diesem Zeitpunkt Erfahrungen mit dem Leben in einer Wohngemeinschaft hatte ließen sich alle auf ein neues Experiment ein.

Das niedersächsische Pilotprojekt war das erste dieser Art. Deswegen wurde in den letzten 20 Jahren viel Öffentlichkeitsarbeit vom Verein und den Bewohnern geleistet, um die Idee bundesweit zu verbreiten und mögliche Nachahmer zu animieren etwas ähnliches zu wagen. Das gemeinschaftliche Wohnen von Menschen im hohen Alter hat immer auch seine Herausforderungen aber als Gruppe können viele Probleme im Alltag durch gegenseitige Unterstützung besser gemeistert werden als alleine. Das Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) begutachtete und bestätigte in einem Bericht die extrem hohe Lebensqualität in der Villa. Sämtliche Anforderungen an Barrierefreiheit, altengerechtes Wohnen, räumliche Qualitäten und Gemeinschaftsflächen werden hier erfüllt. Gerade durch die abgeschlossenen Apartments kann jeder Bewohner seine Eigenständigkeit bis ins hohe Alter bewahren. Qualität und Größe der Gemeinschaftsflächen machen ein Leben in der Gruppe attraktiv und verhindern ein Zurückziehen in die eigenen vier Wände. Dadurch wird eine gute Balance zwischen Privatheit und Gemeinschaft gewährleistet.



01 Außenansicht



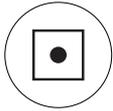
02 Treppenhaus mit historischem Fenster



03 Privater Wohnbereich

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



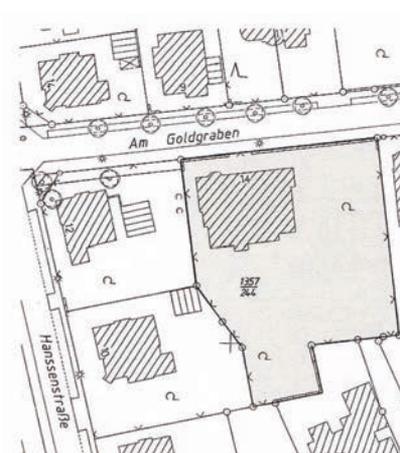
04 Am Goldgraben 14 in 37073 Göttingen

Die Jugendstilvilla ist ein freistehendes Gebäude in ruhiger Innenstadtlage. Zum einen hat man sämtliche Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs im direkten Wohnumfeld und zum anderen ist es in die Innenstadt nicht weit. Am Eichendorffplatz, in etwa 200 Metern Entfernung, befinden sich ein Supermarkt, eine Bank, Apotheken und kleinere Geschäfte. Das Krankenhaus Neu-Mariahilf und die Georg-August Universität Göttingen sind gerade mal 400 Meter entfernt. Dort befinden sich Bibliotheken, Cafés und Restaurants. In 10 Minuten zu Fuß Richtung Süd-Westen erreicht man das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Kulturangeboten und Geschäften. Der Bahnhof liegt direkt dahinter (etwa 1,6 Kilometer insgesamt) und kann auch zu Fuß in 20 Minuten oder mit verschiedenen Buslinien in 15 bis 20 Minuten erreicht werden. Verschiedene Bushaltestellen sind in 350 bis 450 Metern bequem zu erreichen und erschließen das gesamte Stadtgebiet.

Das Gebäude selbst liegt an einer wenig befahrenen Straße und schützt zusätzlich den parkähnlichen Garten vor Einblicken und Lärm. Die gesamte Nutzfläche der 4 Geschosse beträgt

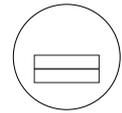
rund 1.000 Quadratmeter. Davon sind etwa 340 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen, 200 Quadratmeter Vereinsräume und der Rest auf elf separate Apartments aufgeteilt. Die abgeschlossenen Wohnungen haben ein bis zwei Zimmer und sind zwischen 29 und 47 Quadratmetern groß.

Im Erdgeschoss betritt man das Haus über ein paar Stufen und steht in der großen Eingangshalle mit offenem Kamin und einem Treppenhause Fenster über zwei Etagen mit aufwendigen Bleiverglasungen. Auf der linken Seite gibt es eine Ein-Zimmer-Wohnung und





Gebäude

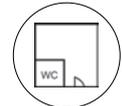
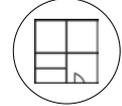


1906

1994

\*

Private Flächen  
+ Innenräume



29-47  
Quadrat-  
meter

73

40%

€



## 05 Grundrisse

eine zwei-Zimmer-Wohnung. Rechts liegen die Gemeinschaftsräume: Bibliothek mit kleinem Salon, ein Wohn- und Esszimmer, die Küche mit separater Anrichte, ein Vorratsraum und ein Gästezimmer mit kleinem Duschbad, das von allen Hausbewohnern gleichermaßen genutzt werden kann. Im ersten Obergeschoss liegen fünf 2-Zimmer-Apartments, ein gemeinschaftliches Bad mit großer Badewanne und eine kleine Küche in der Wohndiele für Zusammenkünfte der Etage. Außerdem gibt es hier einen großen Gemeinschaftsbalkon Richtung Westen, der von allen Bewohnern gerne genutzt

wird. Die vier 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss gruppieren sich ebenfalls um eine kleine Wohndiele. Zwei der Wohnungen haben einen kleinen privaten Balkon Richtung Westen. Im Souterrain befinden sich gemeinschaftliche Werkräume, zwei Gruppenräume, Technik- und Abstellräume sowie Büros des Vereins. Alle vier Etagen sind durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen. Außerdem sind sämtliche Räume des Hauses alten- und rollstuhlgerecht geplant. Dazu wurde 1994 ein Berater eingestellt, der den Umbau fachlich betreut hat.

# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Die Wohngemeinschaft setzt sich aus 11 Bewohnern im mittleren und hohen Rentenalter zusammen, die beim Einzug noch gesundheitlich in der Lage sein sollten ihren Alltag selbstständig zu organisieren. Heute sind alle Mitglieder zwischen 60 und 85 Jahren alt. Die selbst organisierte Gemeinschaft besteht aus offenen und aufgeschlossenen Menschen, die sich gerne mit anderen umgeben und im Zusammenleben tolerant sind. Die Bereitschaft voneinander zu lernen und die Talente und Einschränkungen der anderen zu akzeptieren sind wichtige Voraussetzungen für den Einzug in ein Zimmer des Hauses. Natürlich verstehen sich nicht alle Bewohner gleich gut aber lebendige Sozialkontakte bestehen zwischen allen. Die Balance zwischen Gemeinschaft und Individualität ist sehr wichtig. Das Haus und der Garten werden in enger Zusammenarbeit der Wohngruppe mit dem Trägerverein immer weiter verbessert. Auftretende Probleme oder Unzufriedenheiten sollen so möglichst schnell aus der Welt geschaffen werden. Über die Nachbesetzung eines frei gewordenen Zimmers entscheiden die Bewohner gemeinschaftlich. Erst, wenn keine Einigung getroffen werden kann, muss ein Mitarbeiter des Vereins hinzugezogen werden. Beim Einzug 1994 hatte keiner der Senioren WG-Erfahrungen vorzuweisen. Jeder musste sich an den neuen Gedanken gewöhnen.

Die großen, abgeschlossenen Wohnungen bieten viel Platz zum Rückzug. Gleichzeitig hat das Haus aber auch mit 340 Quadratmeter sehr großzügige Gemeinschaftsflächen. Dazu gehören eine Küche, ein angrenzendes Wohn- und Esszimmer, dahinter eine Bibliothek mit kleinem Salon, große Wohnflure mit Ecken und Nischen, ein großer Balkon im ersten Obergeschoss,



06 Gemeinschaftsraum Bibliothek



07 „Zeitzeugenprojekt“ in der Villa

eine Gästewohnung im Erdgeschoss und hilfreiche Hauswirtschafts- und Werkräume im Untergeschoss. Die hellen und sehr attraktiven Räume bieten insgesamt gute Nutzungsvoraussetzungen. Neben den privaten Treffen im Alltag finden im Erdgeschoss jeden Dienstagnachmittag Treffen von allen Bewohnern statt, auf denen man sich über Probleme oder neue Ideen austauschen kann. Diese festen Termine sind sehr wichtig, damit die Gemeinschaft über alles Anstehende reden kann. Außerdem werden Veranstaltungen wie das ‚Zeitzeugenprojekt‘ von den Bewohnern selbst organisiert oder der Verein nutzt die Räume in Absprache mit den Senioren.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Bei dem Wohnprojekt in Göttingen steht Eigenständigkeit im Alltag im Vordergrund. Auf regelmäßige Treffen einmal pro Woche können die Bewohner mitgestalten und mitbestimmen. Dieses Recht ist für die Wohnzufriedenheit sehr wichtig. Außerdem stärkt es die Identifikation mit der Gemeinschaft und die Verantwortung für das Haus. Neben gegenseitiger Unterstützung auf Freiwilligenbasis gibt es tägliche Gespräche bei den Treffen in der Küche oder den Wohnräumen. Die großzügigen Gemeinschaftsräume fördern das Zusammenleben und die Kommunikation. Da sie auch für externe Veranstaltungen genutzt werden, gibt es immer einen regen Austausch mit anderen Menschen. Wichtig bei diesem Beispiel ist aber auch, dass die individuellen Wohnungen mit 29 bis 47 Quadratmetern sehr groß sind. Durch die Ausstattung mit einem Duschbad und einer kleinen Küchenzeile kann man sich jederzeit zurückziehen. Privatheit ist bei dieser verhältnismäßig großen Gruppe sehr wichtig. Die Warmmiete von 455 bis 660 Euro pro Monat ist aber relativ hoch. Trotz der Zuschüsse für den Umbau muss die gute Lage und der hohe Wohnstandard bezahlt werden. Mit etwa 90 Quadratmetern Nutzfläche pro Bewohner liegt das Projekt weit über dem WG-Durchschnitt in dieser Arbeit. Diese Wohnform ist sicherlich keine Lösung für die Allgemeinheit der Senioren aber eine gute Grundlage für weitere Überlegungen.

Qualitäten wie große und helle Räume oder der parkähnliche Garten sind für das Leben im Alter eine große Bereicherung. Da man in seinen späteren Jahren durchschnittlich mehr Zeit zu Hause verbringt als ein jüngerer Mensch sollte besonders auf die Innenräume und das Grundstück größten Wert gelegt werden. In dem Bericht



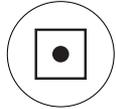
08 Barrierefreiheit nach Umbau



09 Sitzbank im Treppenhaus



Vorteile



„Die Göttinger Alten-WG: Lernprozesse, Konflikte, Zukunftsperspektiven“ von Peter Alheit in Zusammenarbeit mit dem KDA und der Universität Göttingen aus dem Jahr 2007 wurde diese Qualität detailliert herausgearbeitet. Aus Interviews mit den Bewohnern und Analysen der Architektur kam man zu dem Ergebnis, dass dieses Projekt ein wegweisendes Vorbild für gemeinschaftliche Wohnformen im Alter darstellt.

## 6.8 Matzenhof in Oberbayern (D)

Standort	Simbach am Inn, Deutschland
Betreiber	Familie Brauneis
Umbau des Hofes	1996-1998
Zimmeranzahl	13 (Apartmenttyp)
Miete	10-15€/m <sup>2</sup> inkl. NK
Servicekosten	8,20€ pro Tag VP

Alfred und Johanna Brauneis übernahmen 1996 von ihren Eltern den Bauernhof mit 15 Hektar Land drum herum. Da der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr gewinnbringend war überlegte man sich ein zusätzliches Nutzungskonzept. Durch die Behinderung der eigenen Tochter im Rollstuhl musste der Hof und vor allem die Außenanlagen barrierefrei umgebaut werden. Daraus entstand die Idee des Betreuten Wohnens für Menschen jeder Altersgruppe. Nachdem Johanna Brauneis eine Ausbildung zur Fach-Hauswirtschaftlerin für ältere Menschen abgeschlossen hat wurde aus dem Projekt ein Servicewohnen für Senioren. Mit ihrem Abschluss ist sie berechtigt die Grundpflege der Bewohner selbst zu übernehmen. Neben einer Reinigungskraft unterstützt sie eine Aushilfskraft mit professioneller Pflegeausbildung. Ihr Mann Alfred steht der Gruppe als Hausmeister zur Verfügung und versorgt den Hof sowie die Tiere. Die Mutter von Johanna kocht für die Bewohner bis zu vier Mahlzeiten am Tag und der Vater übernimmt Fahrdienste oder kleinere Erledigungen. Durch den Familienbetrieb haben die Senioren feste und vertraute Ansprechpartner, auf die sie sich verlassen können. Johanna Brauneis wurde 2002 vom bayrischen Landwirtschaftsministerium als

„Unternehmerin des Jahres“ ausgezeichnet. Der Vorbildcharakter dieses einmaligen Projektes in Bayern sollte gewürdigt und verbreitet werden. Gerade für landwirtschaftliche Betriebe wird oft nach neue Nutzungskonzepten gesucht, wenn sich Ackerbau und Viehzucht nicht mehr lohnen.

Für die 13 neuen Bewohner des Hofes wurde der ehemalige Kuhstall grundlegend umgebaut. Dazu wurden neue Wände und Decken eingebaut, das Dach komplett neu eingedeckt und die Wasser- sowie Stromversorgung erstmalig im Haus verlegt. Von vorneherein wurde die Barrierefreiheit nach DIN Norm in den Vordergrund gestellt. Im Treppenhaus gibt es neben einem beidseitigen Handlauf auch einen Aufzug der alle Geschosse erreicht. Sogar in den Fluren wurden beidseitige Handläufe für die älteren Menschen mit Mobilitätseinschränkungen installiert. Für 230 bis 800 Euro pro Monat bekommt jeder Bewohner eine barrierefreie Wohnung mit kleinem Bad und privater Kochecke sowie Grundserviceleitungen (Hausmeisterdienste, Reinigung der Gemeinschaftsräume, allgemeine Beratungen und sämtliche Kosten für Strom, Wasser und Müllentsorgung). In einem separaten Servicevertrag werden sämtliche Zusatzleistungen je nach Inanspruchnahme abgerechnet.

Neben den dauerhaften Bewohner gibt es auch zwei Gästewohnungen, die von Angehörigen, Urlaubern (auch mit körperlicher Behinderung) oder Senioren in Teilzeitpflege für eine befristete Zeit angemietet werden können. Dadurch entsteht eine lebendige Mischung auf dem Hof.



01 Gesamtanlage



02 Außenansicht des ehemalige Kuhstalls



03 Gemeinschaftliches Esszimmer



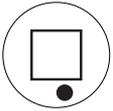
04 Wintergarten als Gemeinschaftsraum



05 Gartenanlage

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



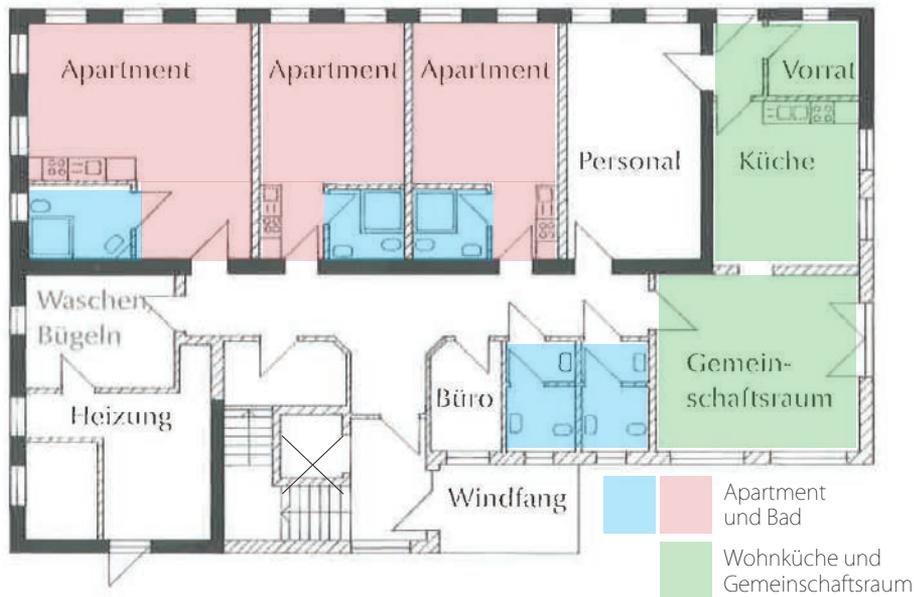
06 Lage des Matzenhofes in 84359 Simbach/Inn

Der Matzenhof von Familie Brauneis liegt auf einer leichten Anhöhe in absoluter Alleinlage. Der ehemalige Bauernhof ist von Wiesen, Wäldern und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Der nächste Ort ist Simbach am Inn der etwa 3,5 Kilometer Richtung Südosten liegt. Direkt an der Grenze zu Braunau/Österreich ist der Hof etwa 120 Kilometer von München und 60 Kilometer von Passau entfernt. Simbach ist mit einem Schulbus von der Hauptstraße mehrmals am Tag zu erreichen. Von dort fahren dann regelmäßiger Busse und Züge ins Umland und nach Passau. An zwei Tagen in der Woche gibt es einen geregelten Fahrdienst vom Hof nach Simbach, um kleine

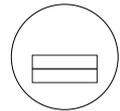
Einkäufe zu erledigen oder Sport- und Freizeiteinrichtungen vor Ort zu nutzen. Ansonsten werden die Bewohner durch vier Mahlzeiten am Tag auf Wunsch versorgt und brauchen nur selten Dinge für den persönlichen Bedarf.

Die Lage besticht durch ihre Ruhe und Abgeschiedenheit. Natur und Tiere prägen das Leben auf dem Hof. Da alle älteren Bewohner ebenfalls aus ländlichen Gebieten stammen suchen sie diese Einsamkeit auch im Alter. Vergleicht man die Wohnlage mit anderen Projekten in dieser Arbeit, dann erkennt man, dass das direkte Wohnumfeld für eine Mehrzahl der Senioren nicht geeignet wäre.





Gebäude



1998  
\*



Private Flächen  
+ Innenräume



23-58  
Quadratmeter

42

15%

€



Das Gebäudeensemble des Hofes setzt sich aus dem privaten Wohnhaus der Familie, dem Gebäude mit der Seniorengemeinschaft und kleineren Wirtschaftsgebäuden zusammen. Nach dem Umbau des ehemaligen Kuhstalls konnten 1998 dreizehn seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen eröffnet werden.

Im Erdgeschoss des Hauses liegen drei Apartments mit kleinem Bad und einer eigenen Küchenzeile. Direkt daneben schließen Hauswirtschaftsräume und ein Personalraum an. Am anderen Ende liegt der große Gemeinschaftsraum und daneben direkt die Küche mit einer Vorratskammer. Vor ein paar Jahren wurde auf der Giebelseite ein Wintergarten ergänzt, der im Grundriss nur als Doppelflügeltür angedeutet ist. Hier treffen sich die Bewohner zum Essen oder geselligen Veranstaltungen. Die Apartments im Obergeschoss haben kleine Balkone Richtung Süd-Os-

ten und die im Dachgeschoss Gauben zu zwei Seiten. Insgesamt gibt es fünf Wohnungen zwischen 23 und 26 Quadratmetern, fünf Wohnungen von 30 bis 40 Quadratmetern und drei Wohnungen von 40 bis 58 Quadratmetern. Sie alle sind mit behindertengerechten Bädern ausgestattet. Dazu gehören unterfahrbare Waschbecken, Haltegriffe, rutschfeste Fußböden und bodengleiche Duschen. Außerdem erschließt ein Fahrstuhl das gesamte Gebäude. Jede Wohneinheit hat eine kleine Küchenzeile für die Selbstversorgung. Vollpension wird von der Familie für etwa 8 Euro am Tag angeboten, muss aber nicht in Anspruch genommen werden. Um die Selbstständigkeit zu erhalten hat jeder Bewohner im Hausflur seinen eigenen Briefkasten und eine Klingel an der Wohnungstür, die auch abschließbar ist. Wann immer man möchte kann man sich zurückziehen. Die Zimmer können möbliert, teilmöbliert oder unmöbliert angemietet werden.

# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Die Bewohner des Matzenhofes sind zwischen 55 und 90 Jahren alt und stammen überwiegend aus ländlichen Gegenden. Das selbstständige Alt werden mit der Natur ist ihnen wichtiger als die regelmäßige Anbindung an Geschäfte oder Theater. Die Gruppe aus 13 Bewohnern im Rentenalter bewohnt eigenständige Apartments mit einem zusätzlichen Pflege- und Betreuungsangebot durch die Familie Brauneis. Dadurch sind sie im Notfall abgesichert, können aber auch ohne fremde Hilfe leben. Zweimal pro Woche gibt es die Möglichkeit mit dem Hofeigentümer nach Simbach zu fahren um Einkäufe zu erledigen oder Sport- und Freizeitangebote wahrzunehmen. Dort befinden sich ein kleines Schwimmbad, eine Kegelbahn und ein Reiterhof. Diese Anbindung reicht den meisten Bewohnern aus.

Im Haus werden wöchentliche Bewegungsübungen, Seniorennachmittage mit Hausmusik, kleine Wanderungen und Spaziergänge ins Umland sowie Handarbeits- und Spielenachmittage angeboten. An diesen Veranstaltungen kann jeder freiwillig teilnehmen. Eine beliebte Freizeitbeschäftigung der Bewohner ist die Mithilfe im Garten oder der Landwirtschaft des Hofes. Da sie selber aus landwirtschaftlich geprägten Ortschaften kommen ist ihnen diese Arbeit vertraut und macht Spaß. Verschiedene Aufgaben können bis ins hohe Alter von jedem noch übernommen werden. Durch eine überschaubare Gruppengröße gleicht das Leben auf dem Hof einer familienähnlichen Struktur. Alle Bewohner werden in das Familienleben der Brauneises einbezogen. Durch wenige Bezugspersonen fällt auch die Orientierung nicht schwer und ein Vertrauen zwischen Mietern und Vermietern stellt sich schneller ein. Sollte der Alltag irgendwann nicht



08 Nutzung des Wintergartens

mehr selbstständig organisiert werden, dann können verschiedene Serviceangebote direkt auf dem Hof oder von ambulanten Diensten dazu gebucht werden. Frau Brauneis bietet den Bewohnern eine Rufbereitschaft rund um die Uhr, eine Grundpflege bis Pflegestufe 1, Beratung und Unterstützung im Hauswirtschaftsbereich, soziale Fürsorge aber auch Fahr-, Bringe- oder Begleitsdienste. Bei erhöhtem Pflegeaufwand (Stufe 2) müssen ambulante Dienste hinzugezogen werden. Außerdem werden mobile Dienstleister wie Friseure, medizinische Fußpflege oder ein Hausarzt gerne von den Bewohnern genutzt. Durch das eigenständige Leben und die Absicherung einer Unterstützung im Bedarfsfall kann man auf dem Matzenhof in Ruhe Alt werden und braucht sich keine Gedanken darüber zu machen, welchen Familienmitgliedern man im Pflegefall zur Last fällt.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Alfred und Johanna Brauneis haben auf dem Matzenhof bei Simbach eine kleine Seniorenoase geschaffen. In vertrauter Atmosphäre und familienähnlichen Strukturen kann man hier mit Unterstützung bei Bedarf alt werden. Die 13 Bewohner zwischen 55 und 90 Jahren organisieren ihren Alltag so weit es geht selbstständig und bekommen je nach Fähigkeiten Hilfe von der Familie. Die Zimmer sind groß und freundlich. Die private Wasch- und Kochgelegenheit in jedem Apartment unterstreicht den Wunsch der Eigenständigkeit bis ins hohe Alter.

Klar ist, dass das Leben auf dem Bauernhof in einer solchen Abgeschlossenheit nicht für jeden geeignet ist. Solange man ein eigenes Auto hat und es auch fahren kann sind die 3,5 Kilometer nach Simbach kein Problem. Schwieriger wird es erst, wenn die Mobilität soweit eingeschränkt ist, dass man die Strecke nicht mehr alleine bewältigen kann. Die Frage ist natürlich auch, wie viele Menschen in der Stadt im hohen Alter noch die breite Möglichkeit an Ausflügen und Aktivitäten nutzen. Oft ist die Vorstellung, dass man jeden Tag ins Kino oder Theater gehen könnte ausreichend. Man muss es aber nicht jeden Tag machen. Dadurch, dass die Bewohner alle ihr Leben auf dem Land verbracht haben sind sie mit den Einschränkungen des zersiedelten Raumes vertraut und genießen eher die Vorzüge wie Ruhe, Nähe zur Natur oder Leben mit den Tieren, als dass sie irgendetwas vermissen würden.

Vorbildlich bei diesem Projekt ist, dass nicht nur die Architektur barrierefrei gestaltet ist, sondern auch die Außenanlagen nach DIN Norm rollstuhlgerecht sind. So sind die Autostellplätze zum Beispiel besonders breit und direkt neben dem Haus. Leichtes Gefälle



09 Ehepaar Johanna und Alfred Brauneis



10 Landwirtschaft am Hof



11 Gartenpflege der Bewohner



Vorteile



ermöglicht das Befahren des gesamten Hofes ohne fremde Hilfe und befestigte Flächen erleichtern die Bewegung auch mit einem Rollator oder Gehstock. Sicherlich war die eigene Tochter im Rollstuhl eine große Motivation für diese Umbauten. Aber auch die Möglichkeit auf dem Hof Ferienzimmer für Menschen mit körperlichen Behinderungen anzubieten ist eine große Chance für den Tourismus.

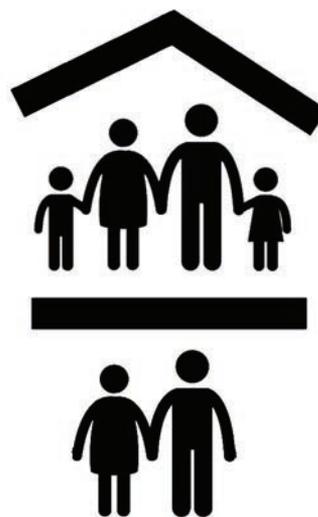
# 7 Hausgemeinschaften

Die Gemeinschaft innerhalb eines Mehrfamilienhauses zeichnet sich durch die Balance zwischen Privatheit und Gemeinschaft aus. Jede Partei hat ihre eigene Wohnung, die in Größe und Ausstattung den persönlichen Vorlieben jedes Einzelnen entspricht. Diese kann zur Miete oder im Eigentum erworben werden. Meist unterscheidet sie sich in Größe und Ausstattung von der der anderen Mitglieder innerhalb des Hauses. Gerade bei Projekten die mit den zukünftigen Bewohnern entwickelt werden entstehen sehr individuelle Grundrissvorstellungen.

Hinzu kommen die Flächen und Räume, die gemeinschaftlich genutzt werden und manchmal auch Eigentum des Kollektivs sind. Je nach Projekt kann das ein ganzes Erdgeschoss mit Café und Veranstaltungsräumen sein oder aber nur ein Treffpunkt im Garten, wo man gemeinsam grillt. Andere Beispiele wiederum nutzen den sehr gut dafür geeigneten Laubengang nicht nur als Erschließung zu den Wohnungen, sondern auch als Ort für Gemeinschaft und Kommunikation. Ein großer Vorteil bei dieser Wohnform ist, dass jeder genügend private Rückzugsfläche hat aber auch immer die Möglichkeit zu Kontakten im Haus hat. Jedoch muss sich dafür jeder erst in die Gemeinschaftsräume begeben und hoffen, dass jemand dort anzutreffen ist. Daher sind für diese Wohnform mehr als 6 Parteien zu bevorzugen, um immer jemanden zu haben, der einem im Notfall hilft oder mit dem man einfach reden kann.

Gerade für ältere Menschen ist es angenehm

nicht alleine zu sein und trotzdem den eigenen Alltag individuell gestalten zu können. Es darf aber auch in einer Hausgemeinschaft nicht unterschätzt werden, dass es Konflikte und Probleme geben kann. Gerade bei der Finanzierung und Instandhaltung der zusätzlichen Gemeinschaftsflächen liegt großes Streitpotenzial. Vielleicht nutzt einer die Flächen mehr als ein anderer und schon gibt es ein Ungleichgewicht. Gemeinschaftsräume, deren Nutzungsbedingungen, Finanzierungen und Instandhaltung bzw. Pflege von vorne herein zwischen den Bewohnern geklärt sind, geben weniger Konfliktpotential. Innerhalb der Wohnphase können diese natürlich jederzeit angepasst oder geändert werden, wenn alle Bewohner zustimmen.





S.120-125 Austragshaus in München (D)



S.126-131 MGH Darmstadt (D)



S.132-139 Solinsieme in St. Gallen (CH)



S.140-145 Alte Schule Berlin Karlshorst (D)



S.146-151 OLGA in Nürnberg (D)



S.152-157 Pfarrzentrum Wipperfürth (D)



S.158-163 Wohnanlage in Potsdam (D)



S.164-169 Wohnanlage in Stuttgart (D)

## 7.1 Austragshaus in München (D)

Standort	München, Deutschland
Architekten	Fürst und Niedermaier
Planung und Bauzeit	10/2000-04/2002
Fläche Neubau	100 m <sup>2</sup>
Kosten Neubau	165.000 Euro

Das Haus des Ehepaars Deters aus den 1920er Jahren sollte auch den beiden erwachsenen Söhnen mit ihrer Familie Platz bieten. Vorgabe war ein Neubau, der aber mit dem Altbau verbunden werden sollte. Das Bestandsgebäude sollt in zwei separate Wohneinheiten umgebaut werden, die Fassade aber nicht verändert werden. Die Großeltern wünschten sich eine Fläche von rund 100 Quadratmetern in möglichst kostengünstiger Bauweise. Franz Deters beauftragte das Architekturbüro ‚Fürst und Niedermaier‘ mit dem Projekt. Von Dezember 2000 bis April 2002 entstand für rund 165.000 Euro ein kompletter Neubau mit etwa 100 Quadratmetern Gesamtfläche für das Ehepaar. Diese Austragungshäuser sind im ländlichen Bayern sehr üblich. Das meist eigenständige Wohnhaus wurde für den alten Bauern und seine Frau errichtet, wenn sie sich aus der Hofwirtschaft zurück zogen aber immer noch am Alltag Teil haben wollten. Diese Bautradition ermöglicht ein selbstständiges Leben im Alter ohne den Anschluss an die jüngeren Generationen zu verlieren. Diesem Vorbild folgten auch die Architekten.

Nach dem Um- und Neubau entstanden drei getrennte Wohneinheiten. Die Familien der Söhne bewohnen jeweils ein Geschoss des Bestands-

gebäudes. Die Wohnungen sind durch ein zwei-läufiges Treppenhaus miteinander verbunden. Der Neubau der Großeltern scheint sich auf den ersten Blick nicht mit dem Altbau zu verbinden. Im Erdgeschoss rückt die Holzfassade von der Ostseite des Hauses etwas ab. Dazwischen entsteht ein breiter Gang, der sowohl Erschließung als aus Veranda im Sommer ist. Der Wohnbereich des Ehepaars kann durch große Glasschiebetüren zu dieser Veranda geöffnet werden. Das Erdgeschoss besteht eigentlich nur aus einem einzigen Raum der durch eine eingestellte Küchen- und Sanitärbox gegliedert wird. In dieser Box laufen sämtliche Installationen, die der Neubau benötigt. Links und rechts der Küchenzeile liegen der Ess- und der Wohnbereich. Über eine einläufige Treppe hinter dem Sanitärbereich gelangt man ins Souterrain. Vom Flur gehen links und rechts ein Schlaf- und ein Arbeitszimmer ab. Dieser Bereich wird durch kleine obenliegende Fenster belichtet, die im Garten bis fast zur Bodenkante reichen.

Familie Deters hat mit diesem Projekt einen Neubau mit relativ wenig finanziellem und baulichem Aufwand realisiert. Der Altbau blieb unverändert und so entstanden nur Kosten für das Austragungshaus. Durch natürliche und relativ einfache Materialien wurden die Kosten noch weiter gesenkt. Der Wunsch zusammen mit der Generation der Kinder und Enkelkinder auf dem eigenen Grundstück alt zu werden wurde hier realisiert. Die Stufen zum Gebäude und zwischen den beiden Geschossen stellen die Barrierefreiheit des Projektes aber in Frage.



01 Außenansicht Alt- und Neubau



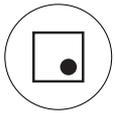
02 Innenraum Neubau



03 Raum zwischen Alt- und Neubau

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



04 Sabine-Schmitt-Straße 11 in München Harlaching (unten: Straßenansicht von Osten)

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend im Münchener Stadtteil Harlaching im Süden der Stadt. Die Gegend ist von freistehenden Einfamilienhäusern mit eigenen Gärten geprägt. Die Sabine-Schmitt-Straße ist eine ruhige Nebenstraße. Zu Fuß sind es nur wenige Minuten bis zum Supermarkt, einem Ärztehaus und kleineren Geschäften. Alles ist gut erreichbar. Die Straßenbahnhaltestelle Authariaplatz der Linien 15 und 25 ist nur 350 Meter entfernt. In anderer Richtung gibt es eine Bushaltestelle, die ähnlich nah ist. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in rund 5 Minuten bei der nächsten U-Bahn-Station und in einer viertel Stunde in der Münchner Innenstadt. Der Griechenplatz westlich der

Sabine-Schmitt-Straße ist das nächste Naherholungsgebiet. Durch den großen Garten sind Parks aber nicht so sehr von Bedeutung wie bei anderen Wohnprojekten. In nicht einmal 10 Minuten ist man mit dem Auto oder dem Bus außerhalb der Stadt im Grünen.

Man betritt das Grundstück von Süden und steht direkt vor dem Gebäude. Der große Garten öffnet sich in nördliche Richtung hinter dem Haus. Im Osten wurde das Austragungshaus der Großeltern angebaut, was man über 5 Stufen und die Veranda erreicht. Rund 50 Quadratmeter pro Geschoss stehen dem Ehepaar zur Verfügung. Man kommt durch den Wohnbereich im Süden zur Küchenzeile, die an den





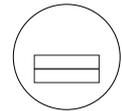
05 Grundriss Erdgeschoss (oben), Untergeschoss (unten) und Gebäudeschnitt

Sanitärkern angelagert ist. Dahinter befinden sich ein Essplatz und die Toilette sowie eine einläufige Treppe ins Untergeschoss. Unten angekommen steht man im Arbeitszimmer. Links der Treppe ist ein kleines Bad als Box in den Raum gestellt. Diese unterteilt die 50 Quadratmeter des Souterrains und schirmt den Schlafraum im Norden von Arbeitsplatz ab. In westliche Richtung gibt es eine Verbindungstür zwischen Alt- und Neubau. Hier können die Enkelkinder ihre Großeltern besuchen kommen oder Kellerräume im Bestandsgebäude gemeinschaftlich genutzt werden. Sicherlich ist aber die Veranda im Erdgeschoss die wichtigere Kommunikationszone. Gerade im Sommer, wenn die Glasschiebetüren des

Neubaus weit offen stehen und Wohn- oder Essbereich direkt neben dem Altbau liegen. Dann ist der Übergang zwischen privaten und gemeinschaftlichen Flächen fließend.

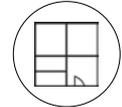
Die Bodenplatte und die Kellerwände sind aus Beton. Der sichtbare Wohnquader aus Industriegefertigten Dickholzplatten. Die Wände, Decken und Fußböden sind aus unbehandeltem Fichtenholz, als Wärmedämmung an der Außenfassade dienen unbehandelte, hinterlüftete Lärchenholzplatten. Insgesamt ist das Gebäude aus sehr einfachen und naturbelassenen Materialien gefertigt. Die meisten Arbeiten wurden von einem Schreiner und einem Zimmermann erledigt.

Gebäude



**2002**  
\*

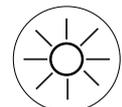
Private Flächen  
+ Innenräume



**100**  
Quadrat-  
meter

**50**

**5%**



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Wenn drei Generationen unter einem Dach leben, dann müssen verschiedene Punkte beachtet werden, um mögliche Konflikte zu vermeiden. Jeder sollte seine ganz privaten Rückzugsmöglichkeiten haben, die sich bei Bedarf öffnen und verschließen lassen. Je nach Situation können Kommunikation oder Privatheit gewünscht werden. Gerade im Alter ist es wichtig ausreichend Bewegungsfläche zu haben und ein eigenes Bad.

Das Austragungshaus in München wirkt auf den ersten Blick wie ein gewöhnlicher Anbau. Durch seine großzügige Fläche von 100 Quadratmetern für ein Ehepaar bietet er viel Bewegungsfreiraum und Rückzugspunkte, wie die Räume im Souterrain. Der wichtigste Punkt der Begegnung zwischen den Generationen ist hier aber die Veranda im Erdgeschoss. Sie ist nicht nur Erschließungsfläche für den Neubau sondern auch ein überdachter Außenbereich, der sich durch seine großflächigen Verglasungen zum Altbau öffnet. Den Großeltern war es sehr wichtig das Aufwachsen ihrer Enkelkinder mitzuerleben. Sie stehen auch für Hilfeleistungen und spontane Einsätze gerne zur Verfügung. Durch die starke räumliche Nähe ist das gemeinsame Leben in privaten Wohnungen wie selbstverständlich.

Franz Deters bestätigt, dass das Zusammenleben sehr gut funktioniert. Gerade weil private und gemeinschaftliche Flächen sehr dicht bei einander liegen. Die Nähe mit wenig Distanz funktioniert vor allem innerhalb einer Familie, wo Rückzug zwar gewünscht ist aber ein Pendeln zwischen den Wohneinheiten (z.B. für die Enkelkinder) wie selbstverständlich ist.



06 Verbindungsbau zwischen alt und neu



07 Verbindung Veranda und Wohnraum

# Organisation und Bewertung

Das Austragungshaus ist eine sehr schöne Lösung für eine familiäre Hausgemeinschaft. Bestand und Neubau passen trotz ihres unterschiedlichen Baustils gut zueinander. Durch begrenzte Materialien und klare räumliche Lösungen ist ein relativ kostengünstiger Neubau entstanden.

Das Wohnen im Generationenverband der Familie hat eine Jahrhunderte lange Tradition und hat sich mit dem Prinzip ‚geben und nehmen‘ immer als sinnvoll ergeben. Wenn die jungen Eltern Hilfe mit den Kindern brauchen sind die Großeltern zu Stelle. Auf der anderen Seite können die Söhne schwere Arbeiten erledigen oder den Garten pflegen, wenn die Kraft und Mobilität der Großeltern nachlässt. Die Familie ist im Alter immer ein gute Unterstützung. Auch wenn nicht jeder diese räumliche Nähe zur eigenen Familie wünscht, ist es dennoch eine gute Lösung, die sich bewährt hat. Pflege im hohen Alter kann über mobile Dienste organisiert werden.

Die Barrierefreiheit des Projektes ist so gut wie nicht gegeben. Um den Neubau zu erreichen muss man fünf Stufen steigen. Zwischen den beiden Geschossen gibt es ebenfalls eine Treppe, die auf den Abbildungen sehr schmal wirkt und keinen Handlauf hat. Die Toilette im Erdgeschoss und das kleine Bad um Untergeschoss bieten kaum Bewegungsmöglichkeiten. Lediglich die fließende Raumfolge beider Geschosse ermöglicht eine barrierefreie Bewegung zwischen den Räumen. Sollte es in Zukunft bei dem Ehepaar zu einer Mobilitätseinschränkung kommen, werden noch kostenintensive Umbauten entstehen, die man bei besserer barrierefreier Planung am Anfang hätte verhindern können.



08 Küche und Essplatz



09 Wohnbereich im Erdgeschoss



10 Treppe ins Untergeschoss

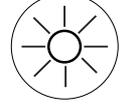
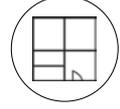


11 Schlafzimmer im Untergeschoss

Organisation



Vorteile



## 7.2 MGH Darmstadt (D)

Standort	Darmstadt, Deutschland
Architekt	Kränzle + Fischer-Wasels
Fertigstellung	2003
Bruttogeschossfläche	1.468 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.551 m <sup>2</sup>

2001 trat das Ehepaar Braun an die Architekten Kränzle + Fischer-Wasels heran, um die von ihnen ein Mehrgenerationenhaus auf einem 1.550 Quadratmeter großen Grundstück am Rand von Darmstadt planen zu lassen. Vorgabe war, dass sie mit ihren beiden erwachsenen Töchtern unter einem Dach aber in separaten Wohneinheiten leben wollten. Gleichzeitig sollte das Gebäude so flexibel sein, dass bei auftretenden Veränderungen innerhalb der Familie durch kleinere Umbauten neue Raumkonstellationen entstehen können. Auf 540 Quadratmeter Grundfläche sind zwei Obergeschoss und ein Kellergeschoss mit insgesamt 1.470 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstanden. Das Gebäude wird Richtung Norden, Osten und Westen mit einer dunkelgrauen Klinkerfassade von der Straße und den Nachbargrundstücken abgeschirmt. Kleine Fensteröffnungen und Fensterbänder auf unterschiedlichen Höhen ermöglichen gezielte Blicke in die Landschaft. Richtung Süden öffnet sich das Haus mit einer zweigeschossigen, horizontalen Glasfassade. Dadurch wird der freie Blick in den Garten und den angrenzenden denkmalgeschützten Park geöffnet. Alle Individualräume orientieren sich in diese Richtung und werden damit optimal belichtet. Auf beiden Geschossen befinden sich durchgängige Holzterrassen.

Die kulturinteressierte Familie wünschte sich außerdem eine Fläche, auf der Ausstellungen, Feiern und andere Veranstaltungen stattfinden können. Sie sollten außerhalb der privaten Wohnungen liegen. Diese Funktion legt sich wie ein Band um die 3 Maisonette-Wohnungen und gibt den Zwischenräumen eine logische Nutzung. Sie ist Vorhalle, Erschließungsflächen und Gemeinschaftsbereich in einem und wird durch schmale Fenster im Norden, durch Oberlichter und schmale Schlitzfenster Richtung Süden belichtet. Ihre Form und Größe ist abhängig von den dahinterliegenden Wohneinheiten und ihrer Größe. Teile dieser Flächen können nämlich durch das Öffnen und Schließen von Wandflächen den Wohnungen zugeschlagen werden. Das macht die Flexibilität des Hauses aus. Bei beispielweise sechs Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes, würden die heute in den Maisonetten liegenden Treppen plötzlich zu Treppen in der Erschließungszone werden, die das Obergeschoss erreichen. Die einläufige Treppe im Erdgeschoss geht in den Keller. Neben einer großzügigen Tiefgarage für die Familie und ihre Gäste sind hier ein Schwimmbad und ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna untergebracht. Einen Aufzug gibt es im Moment noch nicht im Haus. Im Falle einer Bewegungseinschränkung der Eltern kann ihre Wohnung komplett ins Erdgeschoss verlegt werden, wo eine durchgängige Schwellenfreiheit besteht. Oder man kann in der zweigeschossigen Vorhalle einen Aufzug einbauen lassen. Diese Option ließ die Familie sich aber noch offen. Flexibilität und Großzügigkeit beschreiben dieses Projekt sehr gut.



01 Außenansicht von Süden

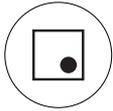


02 Außenansichten Nord-Osten und Süd-Osten

03 Innenraumansichten

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m

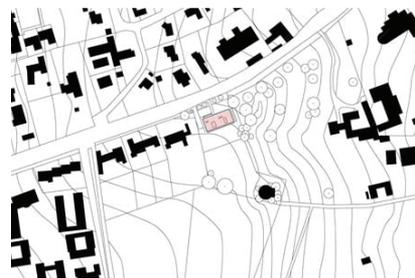


04 Dieburger Straße 211 in 64287 Darmstadt

Auf einem rund 1.500 Quadratmeter großen Grundstück am Stadtrand von Darmstadt liegt dieses Mehrfamilienhaus der Familie Braun. Im Norden führt die stark befahrene Dieburger Straße Richtung Stadtzentrum oder stadtauswärts vorbei. Bis in die Innenstadt sind es 2 Kilometer, die in 20 Minuten zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 10 bis 15 Minuten zu schaffen sind. Der Hauptbahnhof liegt 4,5 Kilometer entfernt, ist aber auch direkt an eine Buslinie angebunden. Bis zur Haltestelle der Linie F läuft man rund 5 Minuten (300 Meter). Außerdem gibt es im näheren Wohnumfeld einige kleine Dienstleister und Gewerbeeinheiten. In der Einfamilienhaussiedlung über die Dieburger Straße gibt es einen Kindergarten und ein Gartencenter. Ansonsten sind wenig Geschäfte oder Supermärkte in der Umgebung angesiedelt. Der nächste Supermarkt ist rund einen Kilometer entfernt. Die Lage besticht durch ihre grüne Umgebung Richtung Süden. Dort liegt direkt hinter dem Grundstück eine denkmalgeschützte Parkanlage. Durch das abfallende Gelände in diese Richtung öffnet sich der Blick vom Haus in eine grüne Oase. Große alte Bäume wurden beim Bau des Wohnhauses eingeplant

und erhalten, um den Charme dieses Bestandes nicht zu zerstören.

Von der Straße aus zeigt sich das Gebäude mit seiner dunkelgrauen Klinkerfassade und den kleinen Fensteröffnungen eher geschlossen. Neben der Tiefgaragenabfahrt befindet sich auf der westlichen Ecke hinter einer Wandscheibe der Eingang durch einen Windfang. Dahinter öffnet sich für den Besucher eine zweigeschossige Vorhalle. Der Raum geht über die gesamte Breite des Hauses. Neben der Kellertreppe gehen von hier die drei Maisonette-Wohnungen ab. Außerdem gibt es hinter einer Trennwand den gemeinschaftlichen Essbereich für die Familie. Die Belichtung der Halle wird über Oberlichter und tiefe Fensterbänder gewährleistet. Der Raum kann so ideal als Ausstellungsraum für die



# Architektur

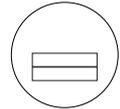
Gebäude



1. Obergeschoss

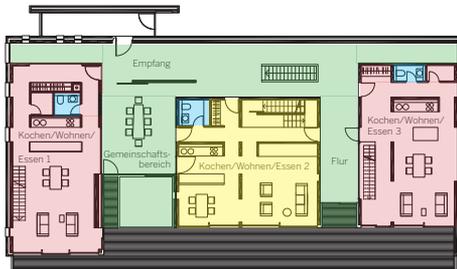


1. Obergeschoss



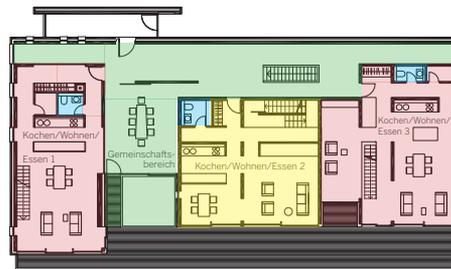
2003

**A**



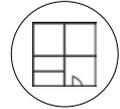
Erdgeschoss

**B**



Erdgeschoss

Private Flächen  
+ Innenräume



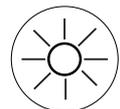
180  
Quadrat-  
meter



177



30%



05 Grundrissvarianten A und B für das Erdgeschoss und das Obergeschoss

kulturinteressierte Familie genutzt werden. Feiern und Kunstpräsentationen für Freunde oder Bekannte finden hier regelmäßig statt. Im Moment bewohnen 6 Personen in drei abgeschlossenen Wohneinheiten im Maisonette-Stil das Gebäude. Alle Wohnungen sind von der Vorhalle aus über einen kleinen Vorraum im Erdgeschoss zu erreichen. Daneben liegen eine kleine Gästetoilette und die Treppe ins Obergeschoss. Richtung Süden öffnen sich die Küche, ein Essplatz und das Wohnzimmer, die durch eine raumhohe Glasfassade belichtet werden. Die Obergeschosse

werden mit einem Bad, dem Schlafzimmer und einem kleinen Arbeitsplatz als private Rückzugsfläche genutzt. Je nach Grundrissvariante werden die Zwischenräume zwischen den Wohnungen für gemeinschaftliche Aktivitäten frei gelassen oder einer Wohnung, zum Beispiel als kleines Büro, zugeschlagen. Durch das Öffnen und Verschieben von Wandflächen werden die Grundrisse sehr flexibel und anpassungsfähig. Alle Bereiche des Hauses sind schwellenfrei erreichbar. Ein Aufzug kann bei Bedarf später in der Vorhalle eingebaut werden.

# Gemeinschaft

Bewohner



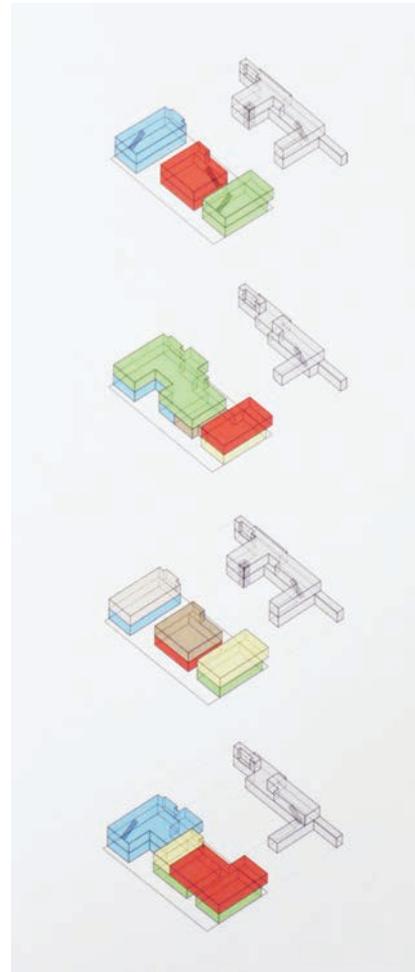
Organisation



Gemeinschaftsflächen



Die Hausgemeinschaft besteht aus dem Bauherrenpaar im jungen Rentenalter und ihren beiden erwachsenen Töchtern mit Partnern. Jeder der drei, rund 180 Quadratmeter großen, Maisonette Wohnungen wird von zwei Personen bewohnt. Diese individuellen Wohneinheiten funktionieren wie kleine Häuser und werden von einer gemeinsamen Gebäudehülle umschlossen, die sich nur nach Süden mit einer raumhohen Glasfassade öffnet. Die anderen drei Himmelsrichtungen schließen sich mit der dunklen Klinkerfassade eher ab. Nur durch gezielte Fensteröffnungen werden Blicke in die Landschaft ermöglicht. Die Bauherren wollten, dass man mit diesem Gebäude innerhalb der Familie flexibel auf Veränderungen reagieren kann. Von 2 gleichgroßen Geschosswohnungen im Erd- und Obergeschoss bis zu sechs separaten Einheiten (siehe Graphik 06) ist alles durch öffnen, verschieben und schließen von Wandflächen möglich. Durch eine einheitliche Materialität im ganzen Gebäude passen die Räume immer zusammen. Alle Wände sind weiß verputzt und gestrichen. Die Fußböden im Erdgeschoss sind aus Solenhofer Platten, im Obergeschoss aus Eichenparkett. Die Küchen und Bäder der drei Wohneinheiten wurden von jedem Paar individuell ausgewählt. Am wichtigsten für die Familie sind die Gemeinschaftsflächen zwischen den Wohnungen. Neben Feiern, Konzerten und Ausstellungen finden hier auch gemeinsame Abendessen oder spontane Treffen statt. Im Sommer ist die durchgehende Holzterrasse ein wichtiger Treffpunkt aller Bewohner. Flexibilität ist wohl das wichtigste Stichwort dieser Gemeinschaft. Das Haus in seinem jetzigen Zustand ist schon ein sehr spannendes Projekt. Durch die Möglichkeiten, die sich hier aber durch kleine Umbauten erreichen lassen kann



06 Flexibel von 2 bis 6 Wohneinheiten

das Gebäude mit der Familie mitwachsen. Nach dem Baukastenprinzip können die Eltern bei auftretender Gehbehinderung zum Beispiel eine Wohnung beziehen die nur im Erdgeschoss liegt. Oder aber eine Wohnung kann vergrößert werden, wenn eine der Töchter Nachwuchs erwarten sollte. Bei einem eventuellen Auszug kann die frei werdende Einheit zu einem Büro umgenutzt werden oder einer anderen Einheit zugeschlagen werden.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Dieses Projekt ist eine der großzügigsten Gemeinschaften, die in dieser Arbeit thematisiert werden. Mit insgesamt rund 177 Quadratmetern Nutzfläche pro Bewohner und einem Anteil der Gemeinschaftsflächen von über 30 Prozent kann man wohl schon von luxuriösem Altern sprechen. Auch die abgeschlossenen Wohneinheiten bieten mit rund 180 Quadratmetern für 2 Personen (bei der Konstellation von 3 Maisonette-Wohnungen) viel private Rückzugsmöglichkeiten. Leider konnten keine Baukosten ermittelt werden. Klar ist, dass eine solche Wohnform nur für sehr wenige Menschen erschwinglich ist. Interessant an diesem Projekt sind aber die Möglichkeiten, die man durch kleinere Umbauten plötzlich hat. Flexibilität von sonst eher statischer Architektur ist hier ein wichtiges Stichwort. Auch bei anderen Mehrfamilienhäusern könnte man diesen Ansatz vertiefen, um auf veränderte Situationen innerhalb einer Familie oder eine veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt vorbereitet zu sein. Durch kleine bauliche Maßnahmen kann das Gebäude so eine längere Nutzbarkeit bekommen und sich anpassen. Dass ein Aufzug zu einem späteren Zeitpunkt eingebaut werden könnte halte ich für eine gute Option. Daher kann aber trotz ausreichender Bewegungsflächen und schwellenfreien Zugängen zu allen Räumen das Gebäude nicht als barrierearm eingestuft werden. Sowohl Ober- als auch Kellergeschoss sind nur über Treppen zu erreichen. Die Bewohnerin Iris Braun sagt, dass sie es genießt, dieses großzügige Grundstück und die Wohnfläche mit ihrer Familie teilen zu können. Andererseits findet sie es sehr beruhigend, dass es kein Problem wäre, wenn sie zum Arbeiten in Zukunft in einer anderen Stadt leben müsste. Die frei werdenden Räume könnten dann eine neue Funktion erhalten.



07 Küche in einer Maisonette-Wohnung



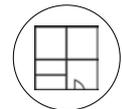
08 Ausstellungsfläche im Vorraum



09 Terrasse im Obergeschoss



Vorteile



## 7.3 Solinsieme in St. Gallen (CH)

Standort	St. Gallen, Schweiz
Architekt Umbau	ARCHPLAN AG
Altbau/Umbau	1880/2002
Nutzfläche	1.440 m <sup>2</sup>
Bewohner/Whg.	22/17

Im Jahr 2000 fanden sich 4 Frauen in der nach-familiären Phase zusammen, um gemeinsam über eine neue Wohnform nachzudenken. Sie wollen eine Gemeinschaft aber auch Individualität und persönliche Freiräume. Für die professionelle Unterstützung engagierten sie Bruno Dürr und Armin Oswald vom Architekturbüro ARCHPLAN AG. Nach vielen Besichtigungen stößen die Frauen auf die ehemalige Stickereifabrik in der Tschudistraße 43 in St. Gallen. Obwohl das Gebäude für ihre ursprünglichen Vorstellungen viel zu groß war kauften sie das Haus von 1880 von der privaten Eigentümerin und begannen 2001 mit dem Umbau. Ziel war es auf den heute 1.440 Quadratmetern so viele Wohnungen unter zu bringen wie möglich. Für die Finanzierung wurde die Genossenschaft ‚Solinsieme – Genossenschaft für neue Wohnform St. Gallen‘ gegründet. Durch ein günstiges Stiftungsdarlehen konnte der gesamte Umbau nach 13 Monaten Bauzeit 2002 abgeschlossen werden. Das historische Gebäude wurde in seiner Struktur komplett erhalten. Der Neubau im Südosten ermöglicht die Erschließung über Laubengänge, die an manchen Stellen so breit sind, dass sie auch gleichzeitig die privaten Außenflächen der angrenzenden Wohnungen sind. Der Kaufpreis des Grundstückes betrug rund 1,6 Millionen Schweizer Franken

und der gesamte Umbau mit Neubau kostete etwa 5 Millionen Schweizer Franken. Heute leben 22 Bewohner in dem Gebäude. Jede Wohnung wurde verkauft. Die Gemeinschaftsflächen, die fast 20 Prozent des gesamten Gebäudes ausmachen, gehören der Genossenschaft. Der Name des Projektes setzt sich aus der Wörtern solo (allein) und insieme (gemeinsam) zusammen und beschreibt sehr gut den Grundgedanken dieser bewohnerinitiierte Hausgemeinschaft. Man wollte mit anderen in einem Haus leben, die man gut kennt und die in der gleichen Situation sind wie man selber.

Obwohl die Wohnungen mit ein bis drei Zimmern sehr klein sind bieten sie jedem Bewohner individuelle Rückzugsbereiche und Freiräume. Durch die Initiative der Kerngruppe entstand in der Planungsphase schon ein sehr enger Zusammenhalt zwischen den einzelnen Bewohnern. Fast alle haben ihre Wohnung von Anfang an. Sie konnten in der Planung ihre eigenen Wünsche und Ideen einbringen oder auch selbst mit anpacken. Die frühe Kennlernphase der Gemeinschaft ermöglichte es, dass sich jeder Bewohner heute mit dem Projekt identifizieren kann und stolz auf die geleistete Arbeit ist. 2007 wurde Solinsieme mit dem Age Award der Age Stiftung ausgezeichnet. Bei der Preisübergabe durch Prof. Dr. Winfried Saup wurde betont, dass die vier Frauen zur richtigen Zeit, nämlich mit Anfang 50, begannen, sich über das Älter werden Gedanken zu machen. Bis zum Einzug war es ein langer Prozess mit vielen Stunden Diskussionen und Planänderungen.



01 Außenansicht Bestand und Anbau



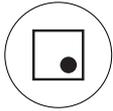
02 Innenraumbilder



03 Treffpunkt Laubengang

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



04 Tschudistraße 43, 9000 St. Gallen, Schweiz

St. Gallen ist eine Kleinstadt mit rund 74.000 Einwohnern in der Ostschweiz. Die Stadt ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der gesamten Region. Mit über 5.000 Menschen bilden die Deutschen die größte Einwanderergruppe, die Bevölkerung setzt sich zu 30 Prozent aus Nichtschweizern und 70 Prozent Schweizer zusammen. Die Amtssprache ist Deutsch und wird von über 80 Prozent der Menschen als Hauptsprache verwendet. St. Gallen hat durch den zentralen Hauptbahnhof eine gute Anbindung an alle umliegenden Kantone.

Das Gebäude in der Tschudistraße 43 liegt südwestlich der Innenstadt in der Nähe der Bahnleise. Bis zum Bahnhof ist es gerade mal ein Kilometer, er ist also in 10 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus zu erreichen. Wenige Schritte vom Haus weg gibt es 2 Bushaltestellen. Die beiden Linien fahren direkt in die etwa 2 Kilometer entfernte Innenstadt. In etwa 15 Minuten kann man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sämtliche Nahversorgung und Kulturangebote der Stadt erreichen. 100 Prozent der Bewohner von Solinsieme geben an, dass ihnen besonders die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wich-

tig ist, da sie diese fast täglich benutzen. Die meisten Erledigungen werden aber von den Bewohnern zu Fuß gemacht. Im näheren Umfeld (500 Meter) befinden sich Supermärkte, Ärzte und kleinere Läden. Alles ist vorhanden und wird auch von fast allen genutzt. Da die meisten Bewohner noch berufstätig sind, machen sie einige ihrer Erledigungen für den täglichen Bedarf direkt auf dem Weg nach Hause von der Arbeit. Erst mit Renteneintritt und gerade im hohen Alter wird die nahe Infrastruktur der Wohnlage wichtiger. Ihre Bedeutung nimmt mit steigendem Alter extrem zu. Da viele der Bewohner noch mobil sind werden auch Kultur- und Freizeitangebote im gesamten Stadtgebiet wahrgenommen. Dadurch sind die gemeinschaftlichen Treffen in den dafür vorgesehenen Räumen im Erdgeschoss seit der Gründung auch etwas zurückgegangen. Alle sind sich aber einige, dass die Räume wieder an Bedeutung gewinnen werden, wenn erste Mobilitätseinschränkungen auftreten und man nicht mehr ohne Probleme zum nächsten Kino fahren kann. Dann werden die Filme lieber für alle in den Gemeinschaftsräumen gezeigt.



05 Grundriss Erdgeschoss (Trennung private Wohnungen und öffentliche Flächen)

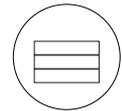
Die Wohnfabrik Solinsieme hat im Erdgeschoss 3 Gewerbe- und Gemeinschaftseinheiten sowie vier Wohnungen mit Süd-Ost und Nord-West Orientierung. Im Süd-Osten befinden sich die Eingänge über Terrassen. Außerdem gibt es einen Lift, der alle Geschosse erreicht und ein Treppenhaus, das durch eine Glastür mit dem offenen Laubengang verbunden ist. In den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss befinden sich 13 weitere Wohnungen, die entweder direkt vom Treppenhaus oder vom Laubengang erschlossen sind. Im Untergeschoss befinden sich Ateliers (zwei mal 28 Quadratmeter), Kellerräume, ein Gästezimmer (27 Quadratmeter), eine Waschküche (30 Quadratmeter) und ein Aufenthaltsraum (66 Quadratmeter), der auch extern für Seminare oder Therapiegruppen gemietet werden kann.

Insgesamt sind etwa 1.245 Quadratmeter des Gebäudes zum Wohnen, 75 Quadratmeter für Gewerbe und 120 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen. Beim Bau wurde neben dem Erhalt des

Bestandsgebäudes vor allem auf die Verwendung von ökologischen und nachhaltigen Materialien (z.B. für die Wärmedämmung, die Bodenbeläge und die Farben) geachtet. Neben einer Solaranlage für die Warmwassergewinnung ist auch die vertikale Begrünung der Laubengänge für das Mikroklima des Hauses ein wichtiger Punkt der Kerngruppe gewesen, auf den sie nicht verzichten wollten.

Es gibt 12 Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 56 und 72 Quadratmetern und 5 Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 63 und 93 Quadratmetern. Alle Grundrisse sind unterschiedlich, was auf das ursprüngliche Gebäude zurück zu führen ist. Auch die Innenausstattung ist je nach den individuellen Vorstellungen der Bewohner gestaltet. Neben den Gemeinschaftsflächen im Erd- und Untergeschoss sind die Laubengänge vor den Wohnungen eine wichtige Kommunikationsfläche. Durch die Staffelung und den mittlerweile dichten Bewuchs bieten sie aber auch Rückzugsbereiche und Privatheit.

Gebäude



1880

2002  
\*

Private Flächen  
+ Innenräume



56-93  
Quadratmeter

65

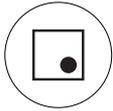
5%

€



# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



Wohnungen

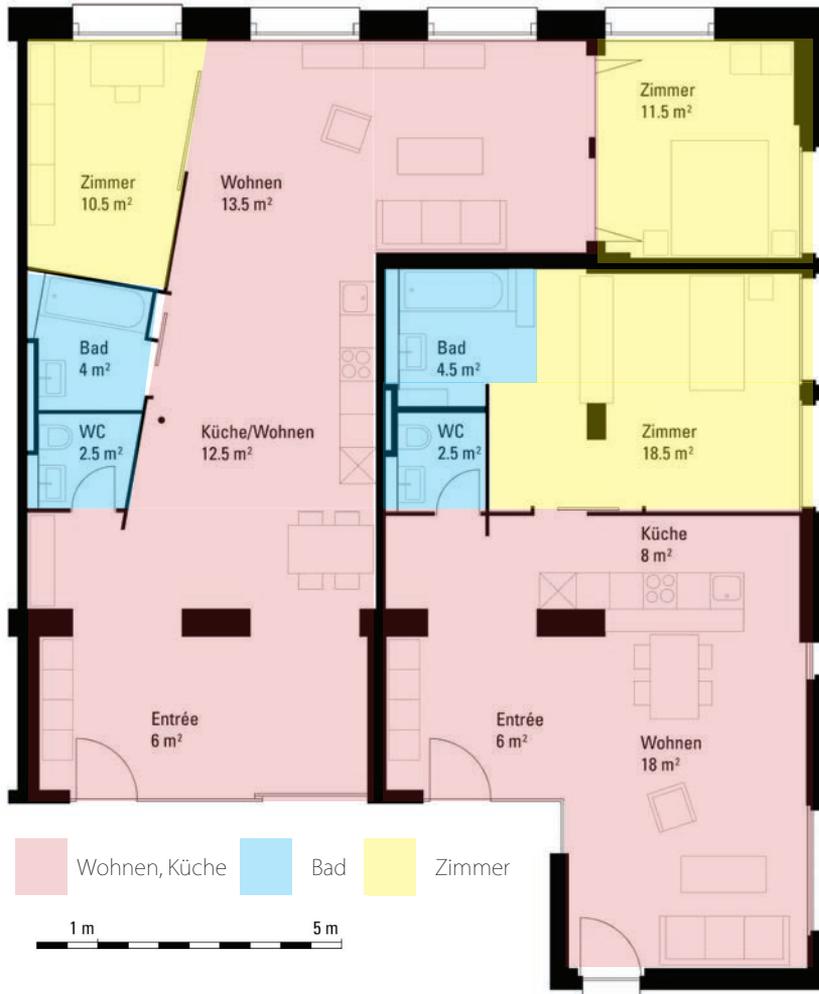


06 Grundriss 1. Obergeschoss (oben) und 2. Obergeschoss (unten)

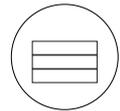


07 Erschließung Erdgeschoss und Einrichtung einer Dachgeschosswohnung

# Architektur



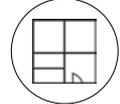
Gebäude



1880

2002  
\*

Private Flächen  
+ Innenräume



56-93  
Quadrat-  
meter

65

5%

€



## 08 Zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss im Nordosten (Möblierungsbeispiele)

Die Räume wirken durch ihre offenen Küchen und die eingestellten Badboxen sehr großzügig und fließend. Schlafzimmer oder Arbeitszimmer sind meistens nur mit einer dünnen Schiebewand abgetrennt. Kleine Stufen innerhalb der Wohnungen und die teilweise sehr engen Bäder sind allerdings nicht altengerecht. 50% der Bewohner sehen das als ein Problem, wenn erste Mobilitätseinschränkungen auftreten.

Dann müssen eventuell Umbauten gemacht werden. Durch die großen Fenster sind die Wohnungen sehr gut belichtet.

Bei einem Kaufpreis von 3.800 bis 4.600 CHF pro Quadratmeter entsteht eine Kostenspanne von 238.000 bis 375.000 CHF pro Wohnung (je nach Lage und Größe). Kosten für die individuelle Ausstattung kamen noch dazu.

# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Initiatoren des Projektes Solinsieme waren vier Frauen in der nach-familiären Phase um die 50, die alle noch berufstätig waren aber nicht alleine alt werden wollten. Während der Planung und des Baus wurden Mitstreiter in ähnlichen Lebenssituationen gesucht. Heute gibt es 10 Personen zwischen 50 und 59 Jahren und 9 Personen zwischen 60 und 69 Jahren. Eine Frau ist zwischen 40 und 49. Sie hat unerwartet ein Kind bekommen, das heute den Altersdurchschnitt stark senkt. Es soll aber eine Ausnahme bleiben, da dieses Projekt nie als Mehrgenerationenhaus gedacht war. Die Gruppe setzt sich aus 4 Paaren, 10 alleinstehenden Frauen und 3 alleinstehenden Männern zusammen. Einige von ihnen sind heute bereits im Ruhestand. Das gesamte Projekt wurde von dieser Gruppe vollständig eigenverantwortlich finanziert und realisiert, was die einzelnen Mitglieder stark zusammen geschweißt hat. Als Umzugsmotivation geben die meisten an, dass ihre bisherige Wohnung ohne die Kinder zu groß wurde, dass sie die gute Lage des Projektes überzeugt hätte, die Suche nach eine altengerechten Wohnung und der Wunsch nach mehr sozialen Kontakten. Da alle Bewohner im Moment noch körperlich und geistig uneingeschränkt ihren Lebensalltag gestalten können sind kleine Barrieren wie Stufen zum Haus und in der Wohnung sowie teilweise sehr enge Bäder kein Problem.

Neben den zufälligen Treffen auf den Laubengängen oder einer Einladung in die private Wohnung sind die Begegnungen in Gemeinschaftsräumen sehr wichtig. Waschküche, Atelier und Werkstatt im Keller können jederzeit genutzt werden. Durch das Teilen von Nähmaschinen und Werkzeug mussten viele Dinge nicht neu angeschafft werden. Das Gästezimmer wird für Besucher



09 Treffpunkt Laubengang

von allen gerne genutzt. Der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss hat eine eigene Küche und Bar. Neben gemeinsamen Kochabenden finden hier auch Weinverkostungen und Geburtstage statt. Fast alle Bewohner nehmen regelmäßig an den Veranstaltungen teil und helfen bei den Vorbereitungen. Die Nutzung der Waschküche ist nach der Anschaffung von einigen privaten Waschmaschinen in den Wohnung im Laufe der Jahre zurückgegangen. Auch Veranstaltungen sind etwas weniger geworden. In der Gründungsphase waren solche Treffen noch häufiger. Viele Bewohner glauben aber, dass mit Eintritt in das Rentenalter die gemeinsamen Abende im Haus wieder häufiger werden.



10 Bewohner auf der Terrasse im EG

# Organisation und Bewertung

Organisation



11 Wohnbeispiel Küche

Über das Wohnprojekt in St. Gallen wurde viel berichtet. Das Wohnforum der ETH Zürich hat einen 35-seitigen Bericht zu den Bewohnern und ihrer Hausgemeinschaft veröffentlicht, Paul Riniker hat einen Dokumentarfilm mit Interviews und Führungen durch die einzelnen Wohnungen gedreht. In den meisten Veröffentlichungen zum Thema ‚Wohnen im Alter‘ oder ‚Gemeinschaftliche Wohnprojekte‘ taucht Solinsieme auf. Durch die Fülle an Informationen war es teilweise sehr schwer sich auf das wesentliche zu konzentrieren, weil das Projekt in seiner Umsetzung, Finanzierung und Gestaltung einzigartig ist.

Erkennbar ist, dass fast alle Bewohner mit der neuen Gemeinschaft sehr zufrieden sind. Alle kennen und grüßen sich, wenn sie sich treffen. 70 Prozent geben an, dass sie innerhalb des Hauses enge Freundschaften geknüpft haben. Die Architektur bietet hier eine gute Grundlage für Gemeinschaftsleben und privaten Rückzug an. Die Blickbeziehungen von der Wohnung zum Laubengang ermöglichen Kontakte, wenn man sie wünscht. Auch die privaten Freibereiche liegen neben den Erschließungswegen und erleichtern die Kommunikation. Die Bewohner leben hier völlig selbstständig ohne ein integriertes Betreuungsangebot zusammen. Im hohen Alter wird sich zeigen wie gut die nachbarschaftliche Hilfe



12 Straßenansicht der alten Fabrik

und Versorgung funktioniert. Manche Berufstätige wissen noch nicht, ob sie ihre Wohnung mit dem Eintritt ins Rentenalter halten können. 35 Prozent geben an, dass ihr momentanes Einkommen unter 60.000 CHF pro Jahr (2005) liegt. Wenn sie nur noch ihre Rente zur Verfügung haben, werden sie sparsamer leben müssen, um weiterhin in der Wohnfabrik bleiben zu können. Auch das kleine Kind ist für viele ein Konfliktthema, da das Projekt nie als Mehrgenerationenhaus gedacht war und es einige stört.

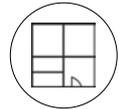
Solinsieme ist ein ermutigendes Beispiel. Es zeigt wieviel mit Mut und Eigeninitiative erreichbar ist. Die Freude und der Stolz der Bewohner zeigt sich in vielen Interviews und Gesprächen. Wie sich das Wohnprojekt entwickeln wird, wenn alle das Rentenalter erreicht haben wird sich zeigen. Der Schwerpunkt uneingeschränkte Barrierefreiheit wird dann sicher noch mal ein Thema für alle werden.



13 Gemeinsames Mittagessen im EG



Vorteile



## 7.4 Alte Schule Berlin Karlshorst (D)

Standort	Berlin, Deutschland
Architekt	Thommes, Weißheimer (Berlin)
Umbauphase	2005-2007
Wohnungen	21 (55-143 m <sup>2</sup> )
Bewohner	61 (2 bis 75 Jahre)

Mitten in Karlshorst steht seit 1899 eine alte Schule aus Backstein mit mächtigen Giebeln auf einem rund 3.000 Quadratmeter großen Grundstück mit einer Turnhalle. Nach einer Bürgerinitiative fand sich eine zehnköpfige Kerngruppe von Menschen unterschiedlichen Alters, die in der Stadt nach günstigen Mietwohnungen suchten. Sie fanden die leerstehende Schule im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst. Das dreigeschossige Gebäude mit insgesamt rund 1.870 Quadratmetern Nutzfläche war als Projekt aber zu groß für die Gruppe. Deshalb wanden sie sich an die Berlin Genossenschaft SelbstBau e.G., die sich 1990 in Pankow aus einer Bürgerinitiative heraus gegründet hatte. Sie unterstützen seit über 20 Jahren gemeinnützige Wohnprojekte und können bereits auf eine Liste von 20 realisierten Projekten im gesamten Stadtgebiet zurückblicken. Es geht ihnen vor allem darum alte Häuser vor dem Abriss zu bewahren aber auch vor den völlig überbezahlten Mietvorstellungen von gewinnorientierten Projektentwicklern zu schützen. Die Genossenschaft tat sich mit der Baugruppe zusammen und organisierte eine Zusammenarbeit mit der gemeinnützigen Stiftung Trias und dem Berliner Senat für Stadtentwicklung, die einen Zuschuss von rund einer Millionen Euro bewilligten, wenn von den entstehenden Woh-

nungen mindestens 1/3 für ältere oder behinderte Menschen zur Verfügung gestellt werden würde. Nachdem das Bundesfamilienministerium 2005 die ersten Planungsansätze des Architekturbüros Thommes Weißheimer aus Berlin zu einem Leuchtturmprojekt für nachhaltigen Wohnungsbau erklärte, konnte sich die Kerngruppe vor Anfragen für die restlichen Wohnungen kaum retten. Durch die Finanzierung mit einem zinslosen Darlehen der Genossenschaft und privaten Darlehen konnte die Stiftung Trias das Grundstück mit dem baufälligen Gebäude vom Liegenschaftsfonds Berlin kaufen. Sie gaben es direkt mit einem Erbpachtungsvertrag an die Genossenschaft weiter, die den Umbau 2005 begann. Das Gebäude war nach über 10 Jahren Leerstand in einem schlechten Zustand. Durch die enorme Qualität der Grundstruktur wurde es aber unter Denkmalschutz gestellt. Die gesamte Sanierung in den kommenden zwei Jahren fand in enger Zusammenarbeit mit der Bundesdenkmalschutzbehörde statt. Der gesamte Dachstuhl musste ausgetauscht werden und sämtliche Fenster wurden nach Energierichtlinien mit Zweischiebelsicherheitsglas umgebaut. Insgesamt kostete der Umbau rund 3,3 Millionen Euro. Entstanden sind 21 Mietwohnungen zwischen 55 und 143m<sup>2</sup> für Menschen aller Altersgruppen. Das gesamte Gebäude sowie die Außenanlagen sind barrierefrei. Das Ziel des Projektes, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für weniger kapitalstarke Familien und Senioren zu realisieren, ist erfüllt. Mit einer Nettokaltmiete von 4,65 €/m<sup>2</sup> liegen die Wohnungen unter dem Karlshorster Durchschnitt.



01 Außenansicht nach der Sanierung



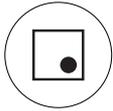
02 Hofnutzung



03 Wohnungen und ihre Bewohner

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



04 Gundelfinger Straße 10-11 in 10318 Berlin-Karlshorst

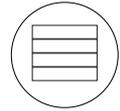
Die ehemalige Schule liegt im Berliner Stadtteil Karlshorst im Bezirk Lichtenberg. Das Wohnviertel rund um die Gundelfinger Straße ist geprägt von freistehenden, villenartigen Häusern auf dicht begrünten Grundstücken. Nach dem Abzug der sowjetischen Armee Anfang der 1990er Jahre leer- te sich das Viertel schlagartig und viel neuer Wohnraum wurde frei. Auch die Schule, die bis 1994 für die Kinder von sowjetischen Offizieren genutzt wurde, steht seitdem leer. Parallel zur ruhigen Wohnstraße verläuft die stark befahrene Treskowallee. Hier befindet sich, in 230 Metern Entfernung, die Straßen- bahn- und Bushaltestelle Marksburger- straße, von der mehrere Linien in die Innenstadt und Richtung Köpenick fah- ren. Bis zum S-Bahnhof Karlshorst sind es rund 500 Meter (6 Minuten zu Fuß). Von hier ist man mit der Bahn in knapp 20 Minuten in der Berliner Innenstadt. Rund um den Bahnhof liegen alle Ge- schäfte, Dienstleister und Restaurants, die man für die tägliche Versorgung braucht. Neben zwei Supermärkten gibt es Ärzte, Kindergärten und ein Fit- nessstudio in der Marksburgerstraße (150 Meter Fußweg). Direkt gegenüber der Schule sind eine Kita und eine Kir- che.

Nach den Umbauarbeiten 2007 wurde aus der ehemaligen Gemeindeschule aus Kaisers Zeiten eine generations- übergreifende Wohngemeinschaft mit 21 separaten Wohnungen (2 bis 5 Zimmer). Alle nötigen Nebenräume wurden in die ehemaligen Klassenzim- mer so integriert, dass die großzügigen Räume nicht ihren Charme verlieren und trotzdem alles altengerecht bzw. barrierefrei ist. Die Raumhöhe be- trägt auf fast allen Etagen 3,85 Meter. Nach der kompletten Erneuerung des Dachstuhles konnten auch hier zwei Wohnungen untergebracht werden. Die unterschiedlichen Nutzergruppen, Alleinstehende und Familien, leben in 55 bis 143 Quadratmeter großen Woh- nungen. Alle Einheiten sind über zwei großzügige Treppenhäuser und einen neu eingebauten Aufzug erreichbar. Im Erdgeschoss gibt es eine 245m<sup>2</sup> große Wohngemeinschaft für Pflege- kinder und 262m<sup>2</sup> Gewerbeeinheiten, die heute von einer Nachhilfschule und einem Selbstverteidigungskurs für Frauen angemietet sind. Die gesamte Sanierung, insbesondere der Treppen- häuser, Fenster, Türen und der Fassade, wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege realisiert.

# Architektur



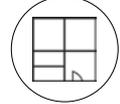
Gebäude



1899

2007  
\*

Private Flächen  
+ Innenräume

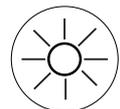


55-143  
Quadrat-  
meter

30

10%

€



05 Sockelgeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (von oben nach unten)

# Gemeinschaft

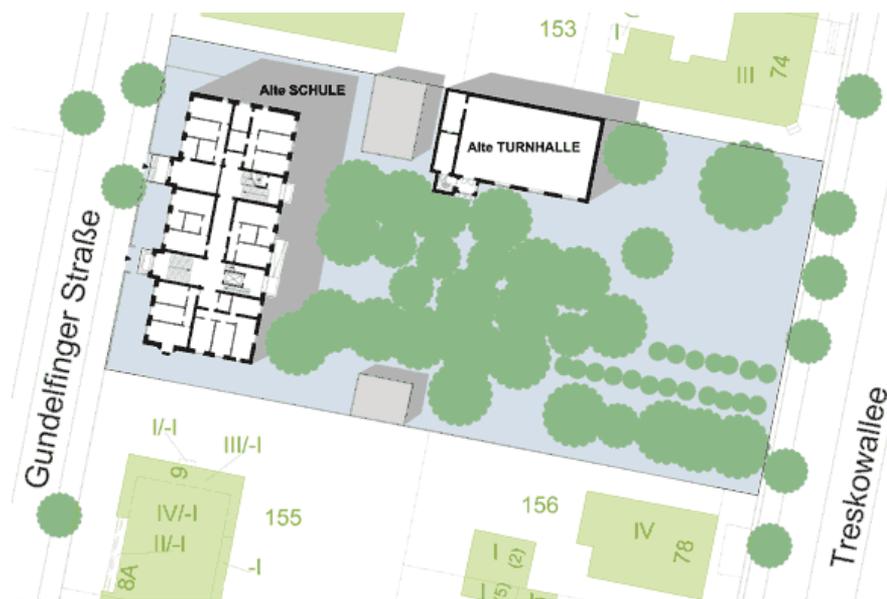
Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



06 Plan des gesamten Grundstücks

In der Planungsphase fanden sich die zukünftigen Bewohner der Alten Schule zusammen. Eine Kerngruppe von zehn Interessenten war von Anfang an dabei und begleitete die gesamten Umbauarbeiten mit eigenen Wünschen und Ideen. Heute leben 32 Erwachsene und 29 Kindern in 21 Wohnungen. Unter ihnen sind zwei Rollstuhlfahrer und zwei Familien, die ihre eigenen Großmütter mitgebracht haben. Im Erdgeschoss lebt eine betreute Wohngruppe aus zehn Pflegekindern, die nicht mehr bei ihren eigenen Eltern leben können. Alle Mieter sind Mitglieder der Genossenschaft SelbstBau e.G. aus Berlin, die die Schirmherrschaft über das Bauvorhaben hatte. Wichtigster Treffpunkt für alle ist das 40 Quadratmeter große Gemeindehaus mit kleiner Gästewohnung im Hof. Das ehemalige Toilettenhäuschen wurde von allen Bewohnern in Eigenleistung saniert. Heute finden hier Versammlungen und Feiern statt. Im Keller gibt es einen Fahrradabstell-

raum, eine Holzwerkstatt und einen Nebenraum für jeden Haushalt. Im Moment wird die ehemalige Turnhalle zu sechs barrierefreien Wohnungen umgebaut. Außerdem werden im Hof neue Hochbeete angelegt, um auch einen kleinen Teil Selbstversorgung durch den Garten zu haben. Während die jüngeren Bewohner kräftig anpacken bringen die älteren Leute Getränke oder selbst gebackenen Kuchen vorbei und tragen so ihren Anteil zum Gemeinschaftsleben bei. Von Beginn an war eine bunte Mischung der Generationen und sozialen Gruppen sehr wichtig. Durch günstige Mieten, die durch die Genossenschaft abgesichert sind, bieten die Wohnungen auch älteren Menschen eine gute Sicherheit für die Zukunft. Alle Nachbarn kennen und unterstützen einander. Zum Beispiel gibt es vor jeder Wohnungstür eine alte Schultafel an der man seinen Nachbarn kleine Nachrichten oder Grüße hinterlassen kann.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Die Alter Schule in Berlin-Karlshorst ist eine der wenigen Mieter-Gemeinschaften in dieser Arbeit mit einem sehr sozialen Gedanken, was das Zusammenleben und die monatlichen Kosten angeht. Von Anfang an wurde versucht, durch Enge Zusammenarbeit mit der Genossenschaft SelbstBau e.G. und dem Berliner Senat für Stadtentwicklung, eine möglichst kostengünstige Sanierung zu erzielen, damit diese am Ende nicht die Mieten in die Höhe treibt. Von den rund 3,3 Millionen Euro wurden ein Drittel aus Zuschüssen des Senates finanziert und die restlichen Kosten durch ein günstiges Darlehen aufgebracht. Alle Wohnungen, bis auf die beiden im Dachgeschoss, können heute mit Wohnberechtigungsschein bezogen werden, was eine finanzielle Unterstützung der Bewohner bedeutet. Die Nettokaltmiete liegt etwa bei 4,65€/m<sup>2</sup> plus 2,20€/m<sup>2</sup> Betriebskosten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für sanierte Altbauten (bis 1949 erbaut) liegt in Karlshorst bei 5,22€/m<sup>2</sup>. Die Wohnungen kosten zwischen 376,75€ Warmmiete (für 55m<sup>2</sup>) und 979,55€ (für 143m<sup>2</sup>). Die Mietpreise liegen also weit unter dem Berliner Durchschnitt.

Karlshorst hat in den letzten 10 Jahren einen Zuzug erlebt. Durch die gute öffentliche Anbindung und gleichzeitig die Nähe zum grünen Randbezirk Köpenick sowie dem Berliner Umland, ist die Gegend gerade für junge Familien und Senioren aus Friedrichshain und Prenzlauer Berg sehr attraktiv geworden. Das Haus selber zeigt diese lebendige Mischung des Quartiers. Neben 29 Kindern leben hier 32 Erwachsene von denen etwa die Hälfte unter 50 und die andere Hälfte über 50 Jahre alt ist. Durch die gut gemischte Altersstruktur funktioniert auch das Gemeinschaftsleben sehr gut, denn jeder kann nach seinen Fähigkeiten seinen Teil dazu beitragen.



07 Hoffassade mit neuen Balkonen



08 Altes Schul-Treppenhaus

Durch die Mitgliedschaft in der Genossenschaft SelbstBau e.G. haben die Mieter eine Absicherung. Auf regelmäßigen Mieterversammlungen werden Probleme oder Neuerungen besprochen. Hier kann sich jeder einbringen. Das stärkt die Akzeptanz und Verbundenheit der Bewohner mit dem Wohnprojekt. Die Katholische Hochschule für Sozialwesen hat die Hausgemeinschaft über drei Jahre wissenschaftlich begleitet und vor kurzem ihren 300-seitigen Abschlussbericht vorgelegt. Toleranz, Hilfsbereitschaft und der Wunsch, mit Kindern zusammen alt zu werden, sind wichtige Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Leben in der Alten Schule Karlshorst.



Vorteile



## 7.5 OLGA in Nürnberg (D)

Standort	Nürnberg, Deutschland
Bauherr	WBG Nürnberg GmbH
Umbau	2002-2003
Wohnungen	11 (46-61m <sup>2</sup> )
Bewohnerinnen	11 Frauen

Vor über 15 Jahren fand sich eine Gruppe von Frauen und Männern im jungen Alter zusammen, um ein gemeinsames Wohnprojekt in Angriff zu nehmen. Zur Idee fehlten das richtige Konzept und das Gebäude. Eigentum kam nicht in Frage, da man mit über 50 Jahren kein finanzielles Risiko mehr eingehen wollte. Ungefähr zur gleichen Zeit wurde in einer Nürnberger Zeitung ein Artikel zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Schweden veröffentlicht. Der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft WBG Nürnberg GmbH erwähnte, dass es schade sei, solche Wohnformen in der eigenen Stadt nicht zu haben. Daraufhin kontaktierte die Gruppe die WBG und der Stein kam ins Rollen. Die Idee der zukünftigen Bewohner passte gut zu den Idealen der Genossenschaft. Wichtig war der Kerngruppe, dass man auch im hohen Alter noch selbstständig in der eigenen Wohnung leben könnte und gleichzeitig die Mieten nicht zu hoch waren. Außerdem sollte neben dem Garten auch im Haus ein Raum für das Gemeinschaftsleben gefunden werden. Nach der Besichtigung von fast 10 Objekten fiel die Entscheidung auf das Mehrfamilienhaus in der Chemnitzer Straße zwischen Nord-Ost- und Ost-Bahnhof. Das Gebäude musste sowieso in den nächsten Jahren saniert werden, weil die kleinen Grundrisse

weder barrierefrei noch an Familien vermietbar waren. Seit 2003 nennt sich die Seniorengruppe OLGA (Oldies leben gemeinsam aktiv) und hat sich als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengeschlossen. Damit vertreten sie alle Interessen gemeinsam und haben eine bessere Absicherung jeder einzelnen Mieterin. Nach der ersten Planungsphase der Architekten Semmer Rammensee Dietz war schnell klar, dass die Wohnungen etwas kleiner werden würden und man zur aktuellen Kerngruppe von 8 Frauen noch drei weitere dazu nehmen müsste. Nach 18-monatiger Umbauphase konnte das Gebäude Ende 2003 bezogen werden. Insgesamt stehen 635 Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen zwischen 46 und 61 Quadratmetern zur Verfügung. Alle Frauen haben ihre abgeschlossene Wohneinheiten, in denen sie selbstständig leben. Vor der Tür treffen sie auf vertraute Nachbarn, mit denen sie gemeinsame Unternehmungen planen oder einfach im Garten zusammen sitzen.

Das Modellprojekt wurde durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) finanziell gefördert und bekam dadurch auch sehr viel öffentliche Aufmerksamkeit. Noch über 10 Jahre nach der Fertigstellung der Sanierung kommen Interessierte, um sich die Art des Zusammenlebens anzusehen und eventuell für eigenen Projektideen zu kopieren. Die Bewohnerinnen gehen mit ihrer Wohnsituation sehr offen um. Sie haben auch schon auf diversen Vortragsreihen dazu gesprochen und zahllose Interviews gegeben. Dadurch kann sich ihre Idee verbreiten.



01 Außenansicht nach der Sanierung



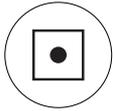
02 Außenraumgestaltung



03 Nutzung der Laubengänge

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m

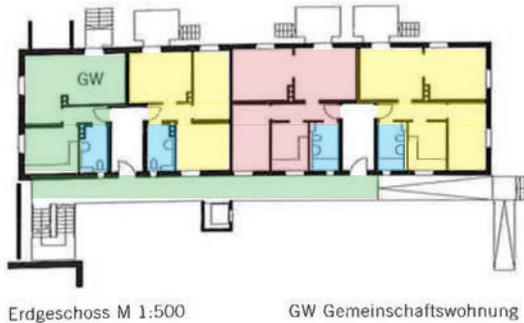
04 Chemnitzer Straße 2-4 in 90491 Nürnberg



Das Gebäude ist eines von 12 fast identischen Wohnhäusern aus dem Jahr 1936. Lange Zeit galt das Viertel neben dem St. Theresien-Krankenhaus als sozialer Brennpunkt. Doch die Frauen entschieden sich aufgrund der guten Lage und Anbindung zur Innenstadt für den Standort. Die Chemnitzer Straße ist eine relativ ruhige Wohnstraße mit vielen alten Bäumen. Zum Bahnhof Nordost und zum Bahnhof Nürnberg Ost sind es Richtung Osten oder Westen ungefähr 800 Meter, die man in 10 Minuten gut zu Fuß zurücklegen kann. Etwas über 2 Kilometer sind es bis in die Innenstadt (15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln) und zum großen Naherholungsgebiet Volkspark sind es nicht mal 2 Kilometer Richtung Nordwesten (20 Minuten zu Fuß). Im näheren Wohnumfeld befinden sich kleine Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Der nächste große Supermarkt ist allerdings etwas weiter entfernt. Es gibt ein Hallenbad und gleich dahinter ein Einkaufszentrum auf mehreren Etagen in 900 Metern fußläufig zu erreichen. Das St. Theresien-Krankenhaus liegt gleich über die Straße und bietet eine perfekte gesundheitliche Versorgung im näheren Wohnumfeld.

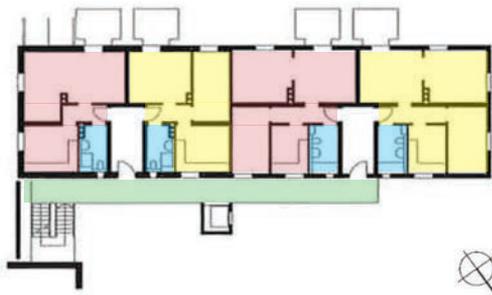
Das Haus aus dem Jahr 1936 wurde von der Wohnungsbaugenossenschaft in enger Zusammenarbeit mit acht der elf zukünftigen Bewohnerinnen saniert. Mit der Zeit mussten sich beiden Seiten einander immer weiter annähern. So mussten zum Beispiel, aus Kostengründen, die Wohnungen etwas verkleinert werden, weil der Umbau für nur 8 Mieter sonst zu teuer geworden wäre. Daraufhin suchten die Freundinnen weitere Mitbewohner, die sie auch schnell fanden. Größte Umbaumaßnahmen waren die Erneuerung der kompletten Sanitär- und Haustechnikanlagen, der Anbau von großzügigen Stahl-Balkonen an jede Wohnung und die Umlegung des ehemaligen Treppenhauses von innen nach außen. Durch die neu entstandenen Laubengänge konnten auf jedem Geschoss vier Wohnungen über eine Treppe oder den angesetzten Aufzug erschlossen werden. Gleichzeitig ist neben dem Garten und dem Gemeinschaftsraum eine zusätzliche Kommunikationsfläche für die Nachbarschaft entstanden. Diese Zonen sind tief genug, dass man sich draußen hin setzen kann aber gleichzeitig noch Bewohner vorbei laufen können. Wenn man sich in seinen privaten Außenbereich zurückziehen will,

# Architektur



Erdgeschoss M 1:500

GW Gemeinschaftswohnung



1. Obergeschoss



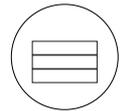
## 05 Grundriss Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

dann kann man das auf dem eigenen Balkon machen. Die Balkone im Erdgeschoss haben über eine kleine Treppe einen direkten Gartenzugang.

Heute gibt es elf Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 46 und 61 Quadratmetern. Sie alle haben Küche, Bad, Wohnzimmer und einen großen Balkon. Vom Laubengang aus kommt man in einen kleinen Vorflur von dem jeweils zwei Wohneinheiten abgehen. Direkt neben der Wohnungstür liegt das Bad mit kleinem Fenster zur Erschließungsfläche. Dahinter schließt die Küche und der Wohnraum an. Die Zwei-Zimmer-Wohnungen haben außerdem ein separates Schlafzimmer. Zusätzlich gibt es noch eine rund 44 Quadratmeter große Gemeinschafts-

wohnung, die die Wohnungsbaugesellschaft den Mieterinnen kostenfrei zur Verfügung stellt. Hier finden wöchentliche Treffen der Frauen statt. Die Fläche ist nicht besonders große aber gerade im Winter, wenn man den Garten nicht nutzen kann, sehr wertvoll für den regelmäßigen Kontakt. Durch den direkten Gartenzugang werden die Räume aber auch im Sommer zum vorbereiten von Grillfesten oder Familienfeiern im Garten gerne genutzt und stehen nicht ungenutzt leer. Der Umbau von Wohnblöcken der Zwischenkriegsjahre wird in Deutschland eine wichtige Bauaufgabe der Zukunft sein. Mit dieser Hausgemeinschaft wird ein sehr vorbildliches Beispiel aufgezeigt, wie man die Bestandsgebäude in Zukunft aufwerten kann.

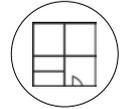
Gebäude



1936

2003  
\*

Private Flächen  
+ Innenräume



46-61  
Quadratmeter

58

5%

€



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Besonders an dieser Hausgemeinschaft ist zum einen, dass sie nur aus Frauen besteht und zum anderen, dass die Initiative für den Umbau auch von ihnen ausging, jedoch von einer Wohnungsbaugenossenschaft der Stadt Nürnberg realisiert wurde. Elf Frauen zwischen 61 und 80 Jahren haben sich vor über 10 Jahren zu dieser neuen Wohnform entschieden. Einige von ihnen besaßen Einfamilienhäuser am Stadtrand, die sie für das Leben in einer Gemeinschaft verkauften. Alle, die 2003 eingezogen sind, leben heute noch in der Chemnitzer Straße. Einige Männer, die ganz am Anfang Teil der Gruppe waren, sind wieder abgesprungen. Eine Bewohnerin sagte, dass die Bedürfnisse oder Vorstellungen einfach zu weit auseinander gingen. Die Gemeinschaft, die sich von Anfang an als neu gegründete Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) abgesichert hat, organisiert alles selbstständig. Die monatliche Miete geht von allen auf ein Konto der GbR ein und wird von da an die Wohnungsbaugenossenschaft weitergegeben. Durch diesen Zusammenschluss entsteht eine geteilte Verantwortung aber auch die größtmögliche Gleichberechtigung für alle Bewohner. Viele sagen, dass das für den Zusammenhalt der Gruppe sehr wichtig ist. Die WBG hat auch weniger Risiko, weil sie nur einen Ansprechpartner für das gesamte Haus haben und Konflikte intern geregelt werden. Im Treppenhaus gibt es eine Tafel, an der gemeinsame Ausflüge oder Vorhaben angekündigt werden. Jeder kann sich frei nach Belieben eintragen und teilnehmen aber er muss nicht. Spontane Treffen finden meist im Garten (rund 500m<sup>2</sup>) bei Kaffee und Kuchen oder auf den Laubengängen statt. Außerdem ist der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss (44m<sup>2</sup>) ein wichtiger Versammlungsort. Diese selbstständige Lebensführung in Ge-



06 Bewohnerinnen von OLGA



07 Einrichtung eines Wohnzimmers

meinschaft war von Anfang an Ziel der Kerngruppe und es funktioniert auch nach über 10 Jahren noch gut. Mit ihrer Wohnform gelangten die Frauen mit der Zeit zu immer mehr Berühmtheit. Schon bei der Einweihungsfeier 2003 waren der Oberbürgermeister und die ehemaligen Familienministerin Renate Schmidt anwesend. Wöchentlich kommen Interessenten für Besichtigungen vorbei oder fragen, ob eine Wohnung zu haben wäre. Selbst auf Fachkonferenzen und Vortragsreihen wurden die Damen schon eingeladen.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Das Wohnprojekt OLGA in Nürnberg hat für alle Beteiligten bis jetzt nur Vorteile gebracht. Die Wohnungsbau-genossenschaft gibt an, dass sie mit der Sanierung keinerlei Risiko eingegangen sind. Das Gebäude war in seiner ursprünglichen Form nicht mehr zu vermieten. Die neuen Wohnungen haben einen besseren Grundriss, sind barrierefrei und bieten jedem einen privaten Balkon. Dadurch entsteht eine neue Wohnqualität, die auch genutzt werden kann, wenn die Gemeinschaft sich eines Tages auflösen sollte. Außerdem gibt der Geschäftsführer der WBG an, dass das Gebäude auch zehn Jahre nach der Sanierung noch in einem einwandfreien Zustand ist. Die Frauen kümmern sich kollektiv um die Außenanlagen und Gemeinschaftsflächen. Daher muss die Genossenschaft nicht für die Arbeiten heran gezogen werden. Durch die Organisation aller Mieter in einer GbR bekommt die WBG die monatliche Miete von deren Konto als ein Betrag überwiesen und muss keine 11 Kontoeingänge prüfen. Außerdem steht ihnen so ein rechtlicher Ansprechpartner zur Verfügung, wenn einmal Probleme auftauchen sollten.

Für die Frauen hat sich in der Chemnitzter Straße ein lange diskutierter Traum erfüllt. Frau Loos, heute 78 Jahre alt, gibt an, dass sie sich bereits vor über 20 Jahren die ersten Gedanken zum Wohnen im Alter gemacht hat. So lange hat es von der Idee bis zur Umsetzung gedauert. Und sie sagt weiter, dass man sich diese Zeit auch nehmen muss, um genau zu prüfen, ob man mit den ausgewählten Personen alt werden möchte aber auch um ein geeignetes Gebäude sowie eine passende Organisationsform zu finden. Alle Bewohnerinnen betrachten das Projekt als zukunftsträchtiges Modellprojekt. Vor allem für Senioren mit einem ge-



08 Gebäude vor dem Umbau

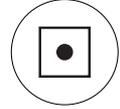


09 Gebäude nach dem Umbau

ringeren Einkommen ist diese Lösung als Hausgemeinschaft sehr geeignet. Durch zahlreiche Vortragsreisen und Veröffentlichungen in Fachliteratur ist der Begriff OLGA eng mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Alter verbunden. Von Juli 2003 bis August 2005 wurde die Gruppe vom Institut für Sozialforschung und Sozialplanung Stuttgart/Nürnberg GbR (IfSS) wissenschaftlich begleitet. In den zwei Jahren wurden die gemeinschaftlichen Prozesse und Entwicklungen genauestens dokumentiert. Durch teilnehmende Beobachtungen und zahlreiche Interviews mit Bewohnern und Verantwortlichen ist eine umfangreiche Abschlussarbeit entstanden. Ähnlich wie bei der Alten Schule in Karlshorst zeigt das wissenschaftliche Interesse an diesen Wohnformen die Relevanz für den Wohnbau der Zukunft.



Vorteile



## 7.6 Pfarrzentrum Wipperfürth (D)

Standort	Wipperfürth, Deutschland
Architekten	Martini Architekten, Bonn
Bauherr	Kath. Kirchengem. St. Nikolaus
Fertigstellung	April 2005
Wohnungen	8 Altenwhg./1 Dienstwhg.

2002 rief die Stadt Wipperfürth einen Architektenwettbewerb für einen städtebaulichen Entwurf neben der romanischen Kirche nördlich der Altstadt aus. Trotz der zentralen Lage war das Viertel bei den Anwohnern immer sehr unbeliebt. Eine räumliche Struktur und Plätze mit Aufenthaltsqualität sollten neben dem neuen Pfarrheim, der Küsterwohnung und etwa 10 Seniorenwohnungen dem Viertel eine neue Identität geben. Das Gebäudeensemble von Martini Architekten aus Bonn gewann den Wettbewerb. In Massivbauweise organisieren sie die rund 930 Quadratmeter Nutzfläche um einen leicht erhöhten Platz. Jede Funktion wurde in einem separaten Gebäude untergebracht. Direkt gegenüber der romanischen Kirche wurde der große Pfarrsaal mit Erweiterungsmöglichkeit platziert. Vom Kirchplatz betritt man das eingeschossige Gebäude durch ein verglastes Foyer. Die großen Glasscheiben lassen sich für Veranstaltungen zum Platz hin öffnen und beziehen den Außenbereich mit ein. Nordwestlich davon, ebenfalls in einem eingeschossigen Gebäude, liegt die Cafeteria mit einer kleinen Küche. Hier wird der Außenraum durch Bestuhlung für die Gäste mit genutzt und belebt den Platz zwischen Kirche und Neubau. Die Räume können intern genutzt aber auch an Fremde vermietet werden. Die klei-

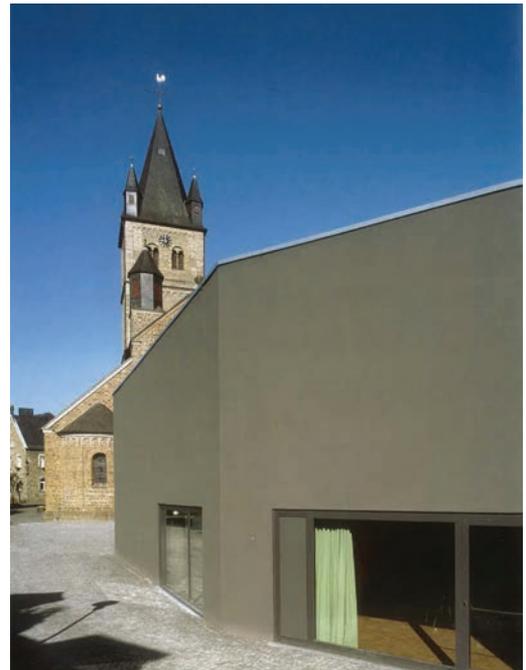
ne gastronomische Einrichtung ist auch für Senioren des Pfarrzentrums ein wichtiger Treffpunkt geworden. Hinter der Cafeteria liegt ein Gruppenraum, der sich in nord-östliche Richtung eher zum privaten Innenhof und den Seniorenwohnungen hin orientiert. Auch hier kann der Raum durch das Öffnen der großen Glasfassade auf den Platz erweitert werden. Café und Gruppenraum können getrennt voneinander genutzt oder angemietet werden. Über eine schmale Gasse zwischen den beiden eingeschossigen Gebäuden des Pfarrheims kommt man zu einer breiten Treppe, die auf einen zweiten Platz führt. Hier öffnet sich der Blick auf das kleine Gebäude mit der rund 150 Quadratmeter großen Küsterwohnung über zwei Etagen und die acht Seniorenwohnungen, die sofort durch ihre weiße Fassade und die Türen aus Eichenholz hinter dem Laubengang auffallen. Der Platz wird von allen vier Gebäuden eingerahmt. Von drei unterschiedlichen Seiten ist der leichte Niveauunterschied über Treppen oder flache Rampen zu erreichen. Dieser Außenbereich ist viel intimer als der Kirchplatz nebenan. Er wird aber von Anwohnern und Gästen gleichermaßen genutzt. Die Organisation der Freiflächen orientiert sich an den engen Gassen und weiten Plätzen der nahe liegenden Altstadt. Durch unterschiedliche Gebäudehöhen sowie verzogene Gebäudekanten werden immer neue Blickbeziehungen eröffnet und spannende Raumgefüge entstehen. Die Farbe der Fassade passt sich an die typischen Schieferfassaden der Stadt an, spricht aber ihre ganz eigene, moderne Architektursprache. Martini Architekten erhielten dafür 2007 den Architekturpreis NRW.



01 Innenhof mit Zugang zu den Wohnungen



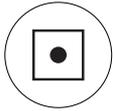
02 Hofblick und Gemeinderaum (Flur)



03 Blick zum Kirchplatz

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m

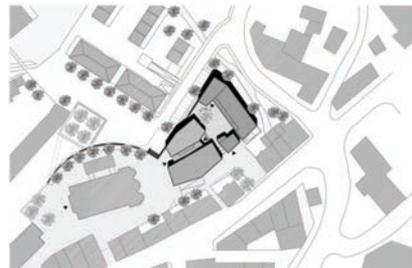


04 Katholische Kirchengemeinde St. Nikolaus, Kirchplatz 4 in 51688 Wipperfürth

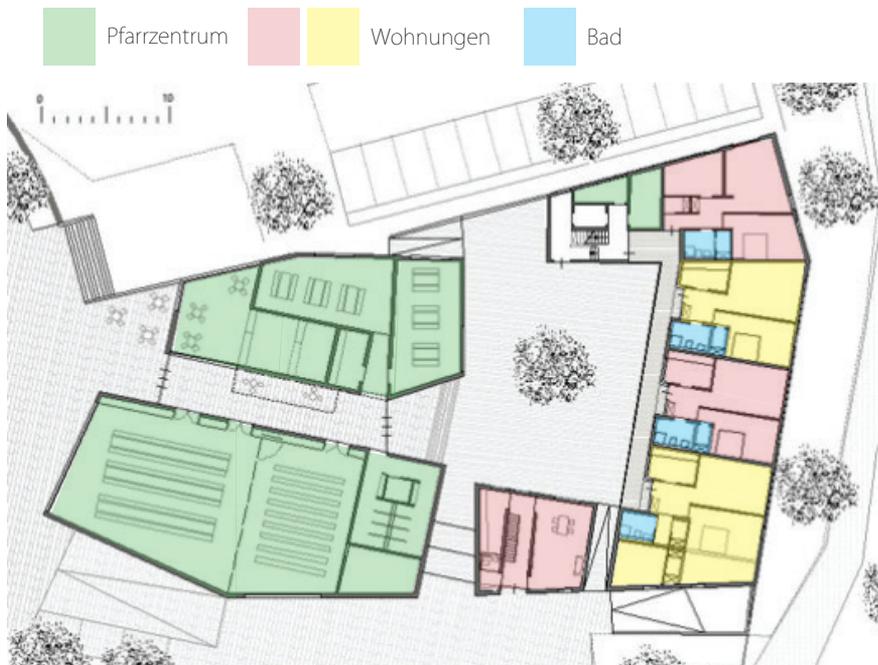
Das Pfarrzentrum mit der alten romanischen Kirche St. Nikolaus liegt am nord-östlichen Rande der Wipperfürther Altstadt im Bergischen Land. Die attraktive Wohnlage mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern ist gerade für Senioren sehr geeignet. Bis in die Altstadt sind es nicht einmal 150 Meter, also maximal 5 Minuten zu Fuß. Rund um den mittelalterlichen Marktplatz liegen kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés. Die gut erhaltene historische Altstadt mit ihren engen Gassen und offenen Plätzen ist das Herzstück der Stadt. Hier treffen sich Touristen und Einheimische gleichermaßen. Der nächste große Supermarkt liegt neben der Altstadt in etwa 160 Metern Entfernung. Die nächste größere Stadt ist Wuppertal in nord-westliche Richtung. Mit dem Auto legt man die 28 Kilometer in knapp 40 Minuten zurück.

Das Pfarrzentrum, das sich aus der romanischen Kirche, einem Pfarrheim mit Cafeteria und Veranstaltungsräumen, einer Küsterwohnung und 8 Seniorenwohnungen zusammen setzt, liegt auf einem etwa 2.700 Quadratmeter großen Grundstück. Der Gebäudeteil mit den Wohnungen ist als einziges 2-geschossig und schließt das Gebäudeen-

semble Richtung Gartenstraße ab. Von allen Seiten kann man die Wohnungen über den privaten Innenhof erreichen. Das Treppenhaus mit Aufzug und Abstellräumen ist genauso wie das Pfarrheim in schiefergrauem Anstrich gestaltet. Durch eine Tür vom Platz (siehe Abb. 08) betritt man das Gebäude. Über wenige Stufen oder den Aufzug kommt man zu den vier unteren Wohnungen. Identische Grundrisse finden sich im ersten Obergeschoss. Die Wohneinheiten an den Ecken sind mit 70 und knapp 100 Quadratmetern etwas größer, die beiden mittleren Einheiten haben rund 55 Quadratmeter Wohnfläche. Alle vier Eingänge reihen sich am Laubengang auf und werden durch zurückgesetzte Eichentüren betont. Im Gegensatz zu den grau und



05 Pfarrzentrum und Kirche am Kirchplatz



06 Grundriss Erdgeschoss

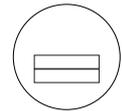
weiß verputzten Außenwänden der Anlage fällt dieser warme Farbton stark auf. Die Betonung dient der besseren Orientierung der älteren Menschen. Da keine Wohnung einen privaten Balkon hat ist der Außenraum gleichzeitig Sitzfläche und Kommunikationsbereich für die Anwohner.

Alle barrierefreien Seniorenwohnungen werden über eine kleine Diele betreten. Auf der linken Seite liegt die Küche, die mit einem über-Eck Fenster direkte Blickbeziehungen zum Laubengang hat. Dahinter gliedert sich der großzügige Wohnraum mit bodentiefen Fenstern Richtung Gartenstraße an. Daneben liegen ein, bzw. bei der 100 Quadratmeter großen Wohnung zwei, private Schlafzimmer. Das Bad und ein kleiner Abstellraum sind von der Diele aus auf der rechten Seite. Die bodengleiche Dusche mit Haltegriffen, der schwellenfreie Grundriss und große Bewegungsflächen in den Zimmern

machen die Wohnungen barrierefrei und seniorengerecht. Die großen Räume lassen sich für ein bis zwei Personen sehr gut möblieren.

Neben den Seniorenwohnungen und deren Erschließung sind auch sämtliche Außenanlagen barrierefrei. Die Architekten haben diese Anforderung von der Stadtplanung bis zum Badezimmer durchgezogen. Nicht nur, dass neben Treppen auch flache und gut beleuchtete Rampen den Innenhof erschließen, alle Stufen sind ohne Unterschneidung ausgeführt, damit ein hängen bleiben verhindert wird. Die Türbreiten wurden rollstuhlgerecht ausgeführt und haben keine Schwellen. Alle Flure haben im Innenbereich für ein sicheres Gehen einen beidseitigen Handlauf. Die Fenster im Pfarrzentrum sowie in den Wohnungen (Wohn- und Schlafzimmer) sind bodentief, damit man auch im sitzen oder liegen raus schauen kann.

Gebäude



2005

Private Flächen  
+ Innenräume

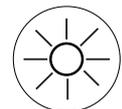


55-100  
Quadrat-  
meter

50

2%

€



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Die Hausgemeinschaft in Wipperfürth besteht aus 8 bis 16 Bewohnern. Da die Wohneinheiten von ein bis zwei Personen bezogen werden können ist die momentane Größe nicht ganz klar. Jeder hat seine abgeschlossene Wohnung von 55 bis 100 Quadratmetern mit Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer. Der Laubengang ist gleichzeitig Erschließung und Treffpunkt. Dadurch, dass es keine privaten Außenbereiche gibt, ist diese Fläche intensiver genutzt. Die Fotos des Projektes stammen von der Eröffnung 2005. Heute werden sicherlich noch mehr persönliche Details wie Begrünung der Laubengänge oder vielleicht eine kleine Bank vor dem Küchenfenster dazu gekommen sein. Der Außenbereich orientiert sich zum ruhigen Innenhof des Gebäudeensembles. Zum einen kann man sich mit Nachbarn unterhalten oder einfach in der Sonne sitzen, zum anderen bekommt man mit, wenn im Pfarrheim Veranstaltungen stattfinden. Dann ist etwas los und es können sich neue soziale Kontakte ergeben. Bewohner untereinander können sich in ihre privaten Wohnungen einladen, da diese sehr großzügig sind und gute Möglichkeiten dafür bieten.

Die Einbindung der Seniorenwohnungen in den gesamten Neubau hat den Vorteil, dass die Plätze gemeinschaftliche genutzt werden können. Außerdem sind sie für die verhältnismäßig wenigen Bewohner sehr groß. Zusätzlich kann auch die kleine Cafeteria gegenüber der Kirche von den älteren Menschen für ein Treffen mit Freunden oder Angehörigen genutzt werden, ohne dass sie für dieses Angebot monatlich bezahlen müssten. Durch die zusätzliche externe Vermietung dieser Flächen kann aber jeder für eine private Feier die Räume nutzen, wenn er sie braucht. Rückzug und Möglichkeiten



07 Laubengang zu den Wohnungen



08 Laubengang zum privaten Innenhof

zur Kommunikation oder einem Treffen sind im gleichen Maße vorhanden. Jeder organisiert seinen privaten Alltag selbst, kann aber Kontakt zu den Nachbarn aufnehmen, wenn er das wünscht. Betreuungsleistungen wie Wohnungsreinigung oder Wäschedienst werden gegen Aufpreis von der Stiftung des Franziskusheims Wipperfürth angeboten. Sie übernehmen auch kleinere Pflegeleistungen. Ansonsten gibt es eine enge Zusammenarbeit mit dem Katholischen St. Josef-Krankenhaus, das bei Bedarf Pflegeleistungen anbietet.

# Organisation und Bewertung

In Wipperfürth wurde ein einzigartiges Seniorenwohnprojekt realisiert. Hier schafft man es eine kleine Hausgemeinschaft von 8 bis 16 Bewohnern in ein neues Stadtquartier in bester Innenstadtlage zu integrieren, ihnen aber gleichzeitig ihre private Wohnung mit ausreichend Wohnfläche zur Verfügung zu stellen. Nicht nur, dass alle Innenräume barrierefrei und altengerecht ausgeführt sind, auch die Außenanlagen sind durch Rampen, gute Beleuchtung sowie einen gut befestigten Untergrund durchgängig rollstuhlgerecht. So wird es den Senioren ermöglicht jeden Ort selbstständig ohne fremde Hilfe zu erreichen. Der private Innenhof wird durch die angrenzenden Veranstaltungsräume auch von Externen genutzt. Über die Laubengänge können die Bewohner dann am Geschehen im Hof teilhaben, ohne direkt beteiligt zu sein. Dadurch erhalten die großzügigen Außenanlagen auch eine bessere Auslastung. Gleiches gilt für die Cafeteria, die zwar von den Senioren jederzeit genutzt werden kann und für größere Veranstaltungen und Feiern gemietet wird aber nicht nur ihnen zur Verfügung steht und daher keine teuren Unterhaltskosten entstehen. Ohne eine externe Nutzung würden sich diese Flächen im Mietpreis der Wohnungen niederschlagen. Die kleine Seniorengemeinschaft ist mit acht Wohneinheiten sehr übersichtlich. Jeder kennt sich hier und man hat einen engeren Kontakt miteinander als in großen Wohnanlagen. Über die Eckfenster der Küche zum Laubengang ist jederzeit eine Kommunikation möglich, wenn man das wünscht. Die Betonung der Wohnungseingangstüren durch warmes Eichenholz erleichtert die Orientierung auf dem Laubengang. Vom Städtebau bis zum Badezimmer ist in diesem Beispiel alles altengerecht. Gleichzeitig schufen Martini Architek-



09 Innenhof am Abend



10 Ansicht von der Straße



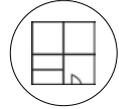
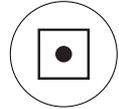
11 Barrierefreie Außenanlagen

ten einen neuen Ort der Identifikation in Wipperfürth und schafften es mit ihrem Neubau das Viertel nördlich der Altstadt stark aufzuwerten. Durch eine einfache Massivbauweise aus Protonziegeln und Stahlbetondecken konnten sie 930 Quadratmeter Nutzfläche plus Außenanlagen für rund 2,5 Millionen Euro geplant und gebaut werden. Der exakte Mietpreis der Wohneinheiten war leider nicht ausfindig zu machen.

Organisation



Vorteile



## 7.7 Wohnanlage in Potsdam (D)

Standort	Potsdam, Deutschland
Architekt	Pötting Architekten
Fertigstellung	2012
Nutzfläche	9.340m <sup>2</sup>
Wohnungen	62 (38-131m <sup>2</sup> )

Direkt an der Havel im Westen von Potsdam steht seit 2012 das Johanniter Quartier mit 62 Seniorenwohnungen und großzügigen Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss. In 14 Monaten Planungszeit und 18 Monaten Bauzeit realisierten Pötting Architekten das viergeschossige Gebäude. Es fällt vor allem durch seine streng horizontal unterteilte schwarz-weiße Fassade mit den angesetzten Balkonen auf. Der Bau kostete rund 14,5 Millionen Euro und beinhaltet 9.340 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Der Verein Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. ist Bauherr, Betreiber und Vermieter des Projektes. Ziel war es den Senioren einen stilvollen und gleichzeitig sicheren Lebensabend mit städtischer Anbindung in exklusiver Lage anzubieten. So ist es zumindest auf der Internetseite des Quartiers zu lesen. Zielgruppe sind aktive Senioren mit höheren finanziellen Möglichkeiten. Besondere Schwerpunkte der Wohnanlage sind Gesundheit, Fitness, eine gesunde Ernährung, das alt werden in Gemeinschaft aber auch großzügige Wohnungen als private Rückzugsbereiche mit ausreichend Wohnqualität. Die Bewohner leben in erster Linie eigenständig in ganz normalen aber senioren-gerechten Wohneinheiten zwischen 38 und 131 Quadratmetern. Im Erdgeschoss stehen ihnen ein Schwimmbad, ein Saunabereich sowie eine

Bibliothek und ein Clubraum mit Kamin rund um die Uhr zur Verfügung. Auf besondere Anfrage steht ihnen aber auch ein Concierge, ein Friseur, die Physiotherapie-, Ergotherapie- und Logopädie-Praxis im Haus zur Verfügung. Diese Leistungen können gegen Aufpreis in Anspruch genommen werden. Genauso wie das vornehme Restaurant mit Sonnenterrasse an der Havel im Erdgeschoss. Hier können sie zum Beispiel Gäste empfangen oder Mittag essen, wenn sie mal keine Lust zum Kochen haben. Die gesamte Ausstattung erinnert an ein gehobenes vier bis fünf Sterne Hotel. Leider konnten keine Miet- oder Kaufpreise in Erfahrung gebracht werden. Die Wohnungen mit Wasserblick in den oberen Geschossen werden aber weit über dem liegen, was sich durchschnittliche Senioren von ihrer Rente leisten können. Für alle die es sich leisten können bietet das Haus einen perfekten rundum-Service bei größtmöglicher Eigenständigkeit im Alter. Die Wohnungen sind in ihrer Größe sehr variabel aber alle gut geschnitten. Durch die fließenden Grundrisse, genügend Bewegungsradius, einen privaten Außenbereich und raumhohe Fenster durch die viel Licht fällt, sind die Wohnungen für ältere Menschen sehr geeignet. Auch die Anbindung an die Potsdamer Innenstadt und die Versorgung im direkten Wohnumfeld sind optimal. Durch die öffentlichen Verkehrsmittel und kurzen Wege können die Senioren auch im hohen Alter noch Erledigungen ohne fremde Hilfe machen. Potsdam bietet als Großstadt alles, was man braucht aber durch die zahlreichen Grünflächen und Wasserwege auch viele Erholungsqualitäten.



01 Gesamtansicht mit Cafe im Erdgeschoss



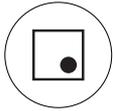
02 Gemeinschaftliche Flächen



03 Private Flächen

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



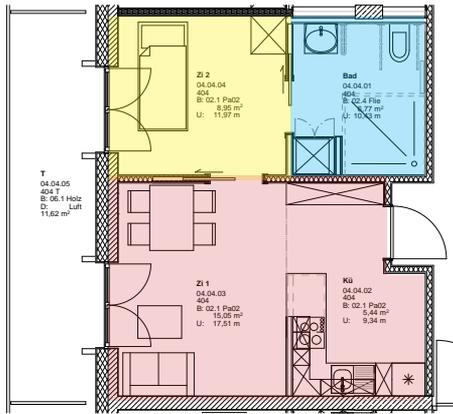
04 Johanniter-Quartier, Zeppelinstraße 131, 14471 Potsdam

Das Johanniter Quartier liegt direkt an der Havel gegenüber von Hermannswerder bzw. der Templiner Vorstadt im Westen von Potsdam. Folgt man der Zeppelinstraße in westliche Richtung, dann erreicht man in wenigen Minuten die Stadtgrenze und das grüne Umland. Im Norden liegt in etwa 650 Metern der Parkeingang von Schloss Charlottenburg und Schloss Sanssouci. Direkt vor der Haustür ist die Bus- und Straßenbahnhaltestelle Zeppelinstraße/Kastanienallee, von der sieben Linien Richtung Innenstadt (1,7 Kilometer) oder Hauptbahnhof (knapp 3 Kilometer) fahren. Beide Ziele sind dann in nicht einmal 15 Minuten zu erreichen. Außerdem gibt es auf halber Strecke (in etwa 650 Metern) den Bahnhof Potsdam Charlottenhof mit Regionalbahn-anbindung ins Umland. Im direkten Wohnumfeld befinden sich sämtliche Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Im Nachbargebäude sind ein großer Supermarkt, eine Apotheke und ein Bäcker untergebracht.

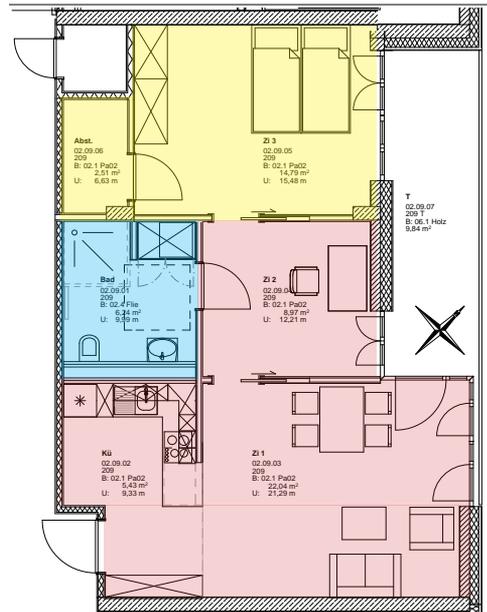
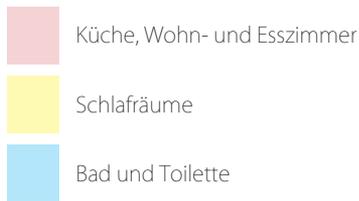
Das L-förmige Gebäude in Niedrigenergie-Bauweise öffnet sich zur Wasserseite. Gegliedert wird die schwarz-weiße Fassade durch die horizontalen Balkone und Loggien, die den Blick auf

die Havel bieten. Im Erdgeschoss befinden sich sämtliche Gemeinschaftsflächen und Dienstleister für das Haus. In den vier Obergeschossen sind 62 altengerechte Wohnungen von 38 bis 131 Quadratmetern verteilt. Sechs Wohneinheiten sind speziell für Rollstuhlfahrer ausgestattet. Alle verfügen über ein barrierefreies Bad und eine Einbauküche. Die Grundrisse sind trotz der differenzierenden Größen sehr ähnlich aufgebaut. Wenn man die Wohnung betritt, dann steht man neben einer kleinen Garderobe und direkt in der hellen Wohnküche. Die Küchenzeile ist zum Wohnraum und Essplatz offen, was ein großzügiges Raumgefühl verleiht. Die Individualräume und Bäder sind durch breite Einzeltüren oder Schiebetüren abgetrennt. Sie bieten eine private Rückzugsmöglichkeit. Meist haben Wohn- und Schlafzimmer einen Ausgang auf die Terrasse. Die kleine Wohnung (39m<sup>2</sup>) ist eher für eine Person geeignet, während die größeren Einheiten für Paare konzipiert wurden. In der 105m<sup>2</sup> Wohnung gibt es neben einer Wohnküche von rund 55m<sup>2</sup> ein extra Duschbad und zwei gleichwertige Individualräume, die mit einer Schiebetür verbunden sind. Sie sind 17,5 bzw. 15,5 m<sup>2</sup> groß.

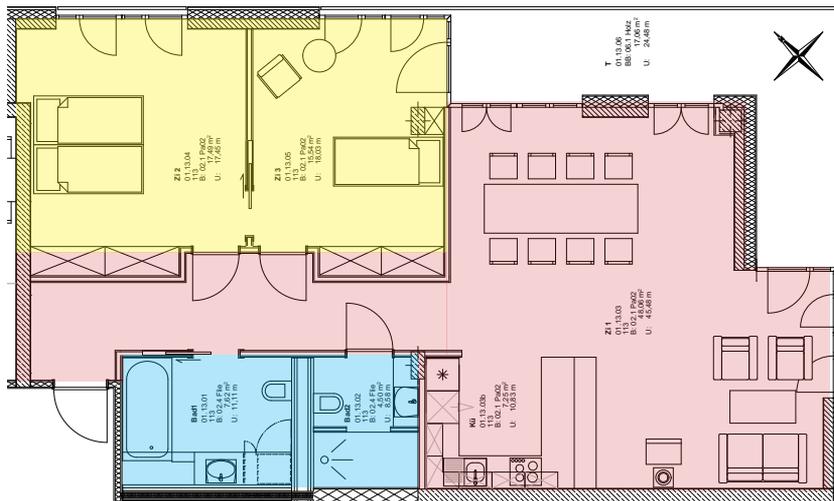
Gebäude



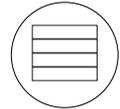
05 2-Zimmer Wohnung (39 m<sup>2</sup>)



05 3-Zimmer Wohnung (63 m<sup>2</sup>)



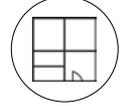
05 3-Zimmer Wohnung (105 m<sup>2</sup>)



2012



Private Flächen  
+ Innenräume



38-131  
Quadrat-  
meter



90



20%



# Gemeinschaft

Bewohner

**65-90**  
Jahre

**102**  
Bewohner



Organisation



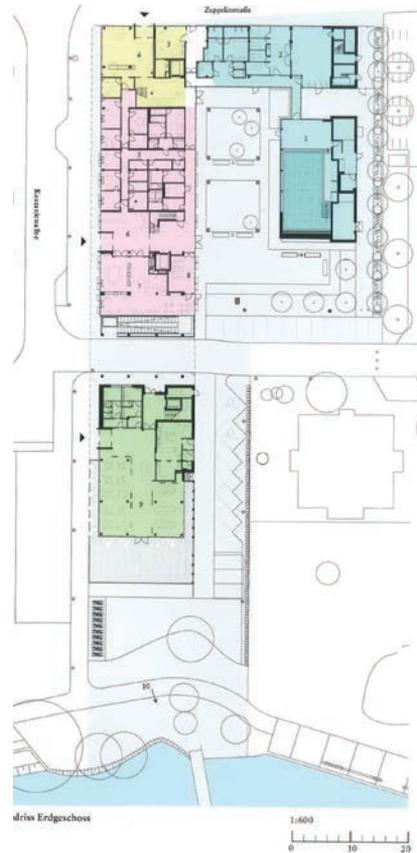
Gemeinschaftsflächen

**EX**



Die Hausgemeinschaft setzt sich aus knapp 100 Bewohnern in individuellen Miet- oder Eigentumswohnungen und einer Wohngemeinschaft für maximal sechs Demenzkranke Senioren im 2. Obergeschoss zusammen. Die Wohnungen zwischen 38 und 131 Quadratmetern werden von ein bis zwei Personen bewohnt. Durch ihre großzügigen Wohnküchen bieten sie viel Platz zum Empfangen von Gästen oder Nachbarn. Alle Gemeinschaftsflächen des Hauses befinden sich im Erdgeschoss. Gleich neben dem Eingang von der Zeppelinstraße ist der Friseur (gelb), links davon der Fitnessbereich mit Sauna und Schwimmbad sowie eine Physiopraxis (blau). Im hinteren Teil des Gebäudes liegen die Rezeption, eine Bibliothek und die Ambulante Tagespflege der Johanniter für maximal 21 Gäste (rosa). Hinter einem schmalen Durchgang öffnet sich das Restaurant mit der großen Sonnenterrasse (grün) Richtung Havel. Sämtliche Angebote können von den Gästen aber auch von externen Besuchern genutzt werden. Serviceleistungen wie Reinigung, Wäschedienst, Einkaufen, Fahrdienst, häusliche Krankenpflege, Krankengymnastik, Ergotherapie oder Menüservice sind für die Bewohner kostenpflichtig.

Die relativ große Hausgemeinschaft lebt viel anonym, als das in Projekten mit Eigeninitiative und in kleineren Gruppen der Fall ist. Wenn man genügend Geld hat kann man sich in der hotelähnlichen Anlage einmieten. Mit vollem Service und der Sicherheit einer Versorgung kann man hier in Ruhe alt werden. Diese Wohnform ist etwas für Senioren, die andere Menschen um sich herum wissen wollen aber vielleicht nicht jeden Tag mit ihnen in Kontakt treten wollen. Sie haben weiterhin ihr aktives Rentenleben.



06 Lageplan der Gesamtanlage



07 Blick vom Wasser

# Organisation und Bewertung

Die Seniorenwohnanlage direkt an der Havel ist schon fast eine Seniorenresidenz. Der einzige Unterschied ist, dass im Haus keine Pflege sondern nur Service angeboten wird und dass es keine festen Mahlzeiten für die Bewohner gibt, sondern die externe Verpflegung nur durch ein öffentliches Restaurant möglich ist. Dadurch ist dieses Projekt Teil dieser Arbeit, weil der Schwerpunkt doch mehr auf dem selbstständigen Leben in Gemeinschaft liegt, als auf der Betreuung rund um die Uhr. Klar ist aber, dass sich die Wohnungen zwischen 38 und 131 Quadratmeter preislich in der Richtung einer Residenz orientieren. Leider konnten bei den Johannitern keine genauen Miet- oder Kaufpreise in Erfahrung gebracht werden. Aus einem Telefonat ging aber hervor, dass sich, vor allem die Apartments mit Wasserblick in den Obergeschossen, weit über dem durchschnittlichen Mietpreis des Viertel befinden. Die Anlage richtete sich an aktive Senioren, die die großzügigen Sport- und Wellnessangebote im Erdgeschoss regelmäßig nutzen wollen aber auch Ausflüge ins Stadtgebiet oder das Umland unternehmen wollen. Vom Hauptbahnhof ist man in knapp 45 Minuten mit der S-Bahn in der Berliner Innenstadt. Aber auch Potsdam bietet neben Kultur und städtischer Versorgung eine Menge Grünflächen und Wasser für die städtische Naherholung. Das Brandenburger Umland ist in wenigen Minuten mit dem Bus zu erreichen.

Wenn man sich eine Wohnung in einer solchen Anlage leisten kann, dann bietet sie die perfekte Mischung zwischen Gemeinschaft und Eigenständigkeit. Die Apartments sind durch bodentiefe Fenster gut belichtet, sie haben eine ebenerdige Dusche und eine automatische Herdabschaltung in der Küche. Außerdem gibt es ein internes Ruf-



08 Barrierefreier Balkonzugang



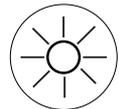
09 Moderne Bäder in den Wohnungen

system für Notfälle. Alle diese Ausstattungsdetails bieten Sicherheit in den eigenen vier Wänden. Klar ist aber auch, dass der preisliche Rahmen hier keine Wohnungen für Menschen aus allen sozialen Schichten zur Verfügung stellt. Die Bewohner bleiben unter sich und führen ein Gemeinschaftsleben ohne Verpflichtungen oder Verantwortungen. In anderen Beispielen dieser Arbeit übernehmen die Mitglieder einer Gemeinschaft sehr viel mehr Aufgaben des Zusammenlebens und werden als Gruppe auch stärker gefestigt. Über die Art und Weise des Alt werdens in Gemeinschaft sollte man sich im Vorfeld seine Gedanken machen. Dieses Beispiel bietet ein zwangloses Kollektiv mit vielen Freiheiten an, kann aber trotz der vielen Nachbarn auch zu Vereinsamung führen, wenn nicht genügend Bekanntschaften geschlossen sind.

Organisation



Vorteile



## 7.8 Wohnanlage in Stuttgart (D)

Standort	Stuttgart, Deutschland
Architekt	Arno Lederer
Bauzeit	1998-2001
Nutzfläche	1.177 m <sup>2</sup>
Wohnungen	12 (43-52 m <sup>2</sup> )

In Stuttgart Zuffenhausen ist 2001 ein dreigeschossiges Gemeindezentrum mit 12 barrierefreie Seniorenwohnungen in den Obergeschossen neben der St. Antonius Kirche entstanden. Auf dem knapp 4.000 Quadratmeter großen Grundstück bildet der Neubau mit der Kirche eine schmale Gasse (Abb. 01) und einen breiten Vorplatz zur Straße (Abb. 02). Unter der Leitung der Architekten Arno Lederer, Jorunn Ragnarsdottir und Marc Oei ist innerhalb von drei Jahren ein Gebäude entstanden, das sich in seiner Materialität an den denkmalgeschützten Sakralbau anlehnt und in seiner Höhe die Fassaden der Straße aufgreift. Durch den Aufbruch zur Besigheimer Straße wirkt der Ziegelbau wie drei einzelne Baukörper. Zusätzlich fällt mehr Licht über die Laubengänge in die Wohnungen. Die Eingänge der Seniorenwohnungen liegen durch den Rücksprung außerdem nicht direkt an der Straße. Die Vorzone ist dadurch vor Blicken von den Nachbargebäuden geschützt. Die 1.177 Quadratmeter Nutzfläche haben insgesamt 2,65 Millionen Euro gekostet, was von der Kirchengemeinde St. Antonius in Stuttgart Zuffenhausen finanziert wurde. Die Erdgeschossnutzungen, Gemeindesaal, Verwaltungsräume einer ansässigen Pflegestation sowie der Eine-Welt-Laden, sind öffentlich zugänglich. Über dasselbe Ein-

gangsfoyer gelangt man aber auch zur vertikalen Erschließung, die zu den Seniorenwohnungen in den beiden Obergeschossen führt. Der Laubengang ist mit einem Holzboden ausgestattet, was ihn auch bei Regen und in den Wintermonaten rutschfest macht. Vor jedem der 6 Apartments pro Geschoss befindet sich eine kleine Nische, die die persönliche Vorzone der Bewohner ist und individuell gestaltet werden kann. Es gibt eine persönliche Note und erleichtert die Orientierung. Dahinter zieht sich jeder in seine ein- bis zwei-Zimmer-Wohnung zurück. Angebotene Gemeinschaftsflächen sind die Laubengänge auf den Wohntagen, der Gemeinderaum im Erdgeschoss oder der kleine Vorplatz neben der Kirche für den Sommer. Dadurch entstehen für die Senioren keine zusätzlichen Kosten, denn die Flächen werden vom kirchlichen Träger finanziert. Selbst die Gäste- bzw. Pflegerwohnung und die großzügige Hausmeisterwohnung im 3. Obergeschoss werden von den Bauherren bezahlt. Sämtliche Serviceleistungen, über den ambulanten Dienst im Erdgeschoss, werden nicht nur von den Bewohnern, sondern auch von älteren Menschen aus dem Wohnumfeld in Anspruch genommen. Dadurch wirkt die Wohnanlage, trotz des Zusatzes ‚Betreutes Wohnen‘, wie ein ganz gewöhnliches Gebäude. Das Beispiel zeigt, dass auch barrierefreies Bauen etwas mit Integration und Normalität zu tun hat. Lediglich an den sehr kleinen Wohneinheiten ist am Grundriss ablesbar, dass es sich hier um Seniorenwohnungen handelt. Durch die Außenbereiche vor und hinter der Wohnung werden die Räume in ihrer Wirkung aber nach außen vergrößert.



01 Außenansicht vom Hof



02 Ansicht von der Straße



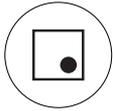
03 Innenraum zum Laubengang



04 Laubengang-Erschließung

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



05 Besigheimer Straße 19 in 70435 Stuttgart

Die Seniorenwohnanlage liegt in Stuttgart Zuffenhausen, einem nördlichen Randbezirk. Durch den nahen U-Bahnhof Kirchtalstraße (180 Meter) hat man eine sehr gute Anbindung an die Stadt. In knapp 20 Minuten ist man am Hauptbahnhof und in 25 Minuten in der Stuttgarter Innenstadt. Rund um den Bahnhof gibt es viele Geschäfte, Banken, Ärzte und andere Dienstleister. Außerdem sind hier ein großer Supermarkt und die Bushaltestelle der öffentlichen Verkehrsbetriebe. Bis auf einer Naherholungsfläche gibt es im direkten Wohnumfeld alle Angebote für den tägliche Bedarf.

Die Besigheimer Straße selbst ist eine ruhige Wohnstraße. Die Seniorenwohnanlage liegt direkt neben der über 100 Jahre alten St. Antonius Kirche und bildet mit ihr zusammen einen kleinen Vorplatz. Über diesen betritt man das rote Backsteingebäude an der massiven runden Ecke, hinter der sich die vertikale Erschließung verbirgt. Rechts vom Foyer geht der große Gemeindesaal (1) ab, der sich mit einer raumhohen Fensterfront zum Garten hin öffnet. Folgt man dem Flur weiter, dann kommt man zu den Büros der ansässigen Sozialstation (2) und den Räu-

men des Eine-Welt-Ladens. Außerdem gibt es ausreichend Sanitäranlagen für Veranstaltungen und Beschäftigte. Über das zweiläufige Treppenhaus oder den Aufzug gelangt man in die Obergeschosse. Hier werden jeweils 6 Wohnungen über einen offenen Laubengang erschlossen, der sich vor dem Treppenhaus etwas aufweitet. Die erste Wohnung (3) ist eine rollstuhlgerechte 1-Zimmer-Wohnung mit rund 48m<sup>2</sup>, danach folgen vier identische barrierefreie 1-Zimmer-Apartments (4) mit 43m<sup>2</sup>. Am Ende des Laubengangs liegt eine barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung (5) mit 52m<sup>2</sup>. Außer bei dieser Wohneinheit orientieren sich bei allen anderen das Bad, die Diele und die Küche zum Laubengang. Durch den Versatz im Grundriss erhält die Küche auf der

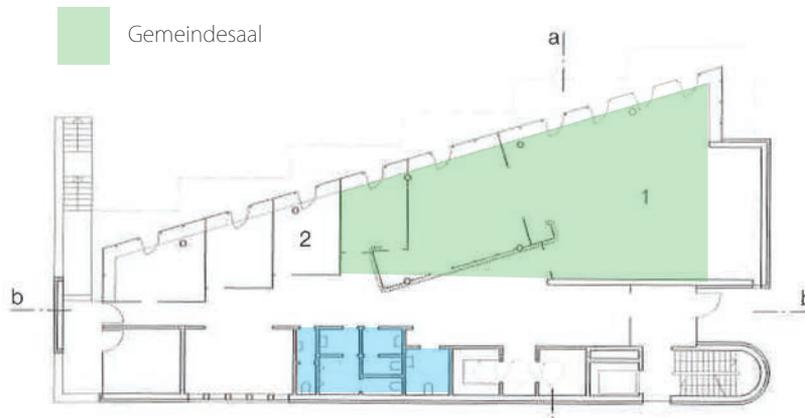


06 Straßenperspektive

# Architektur



1. OG

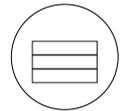


07 Grundriss Erdgeschoss (unten) und 1. Obergeschoss (oben)

rechten Seite ein über-Eck-Fenster mit einer guten Blickbeziehung zu den vorbeilaufenden Nachbarn. Außerdem entstehen dadurch kleine Nischen vor den Wohnungseingängen, die sich jeder Bewohner individuell gestalten kann. Der Wohnraum mit anschließendem Balkon orientiert sich Richtung Westen mit Blick in den Garten. Im dritten Obergeschoss liegt gleich neben dem Treppenaufgang eine Hausmeisterwohnung (95m<sup>2</sup>) und ein kleines Apartment (32m<sup>2</sup>), das temporär von Gästen oder bei Bedarf von Pflegepersonal der Bewohner genutzt werden kann. Alle Obergeschosse haben eine

lichte Raumhöhe von 2,45 Meter, im Erdgeschoss sind es knapp 2,80 Meter. Die Seniorenwohnungen sind mit 43 bis 52 Quadratmetern etwas kleiner als der Durchschnitt. Für ein bis zwei Personen im Haushalt ist die Fläche aber ausreichend. Bei den Ein-Zimmer-Wohnungen könnte man eine kleine Ecke zum Schlafen durch eine Schiebetür oder einen schweren Vorhang abtrennen, so dass die Privatsphäre weiterhin gegeben ist, wenn Gäste zu Besuch sind. Da es in der Küche nicht genügend Platz für einen Tisch gibt ist der Raum Ess-, Wohn- und Schlafzimmer in einem.

Gebäude



2001



Private Flächen  
+ Innenräume



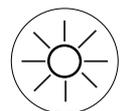
43-52  
Quadrat-  
meter



56



5%



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Diese Hausgemeinschaft aus etwa 14 älteren Menschen ist eine klassische Mietergemeinschaft. Alle Bewohner mieten ihr Apartment von der Kirchengemeinde St. Antonius. Durch die Mitnutzung der kleinen Gästewohnung im 3. Obergeschoss, des Gemeinderäumens im Erdgeschoss sowie den Außenanlagen steht trotzdem genug Fläche für die Gruppe zur Verfügung. Da es sich hier aber nicht um eine selbst organisierte Gemeinschaft, sondern einen zufällig zusammen gekommenen Mieterverband handelt, wird es sicherlich nicht so feste Bindungen zwischen den Personen geben wie das bei anderen Projekten der Fall ist. Trotzdem kann man sich bei Bedarf nachbarschaftlich unterstützen. Dass der ambulante Pflegeservice mit im Haus ist aber gleichzeitig vom gesamten Quartier genutzt werden kann ist eine gute räumliche Kombination, weil man voneinander profitieren kann. Der Gemeindefaal sowie der kleine Laden bringen andere Menschen ins Haus und ermöglichen soziale Kontakte mit neuen Personen. Auch das schützt vor der Vereinsamung im Alter. Die Gemeinde veranstaltet im Sommer regelmäßige Feste für das gesamte Quartier und verschiedene Vortrags- und Diskussionsreihen über das Jahr verteilt. Den Bewohnern steht es frei daran teilzunehmen oder bei den Vorbereitungen dafür zu helfen. Ob der Raum für private Veranstaltungen der Mieter auch exklusiv genutzt werden kann, ist aus den Publikationen nicht hervorgegangen. Sicherlich würde diese Nutzungskombination für Geburtstagsfeiern oder Sommerfeste aber nahe liegen.

Durch die gute Anbindung an die städtische öffentliche Infrastruktur können die Bewohner auch im hohen Alter noch Kontakte mit Freunden und Familie pflegen, die vielleicht nicht



08 Erdgeschossfassade



09 Blick von der Kirche

unbedingt in direkter Nachbarschaft wohnen. Auch diese Formen von Kollektiv, außerhalb der eigentlichen Hausgemeinschaft, sind für das Alter sehr wichtig.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Ähnlich wie auch die Wohnanlage in Wipperfürth ist dieses Beispiel in Stuttgart von einer Kirchengemeinde realisiert worden. Beide Projekte haben neben den barrierefreien Altenwohnungen auch einen Gemeindesaal, Verwaltungsräume und andere externe Nutzungen im Raumprogramm. Diese Kombination scheint gut zu funktionieren, da die Senioren aus der Gemeinde versorgt sind und gleichzeitig durch zahlreiche Veranstaltungen den Kontakt zu anderen weiterhin haben. Diese neue Bauaufgabe gleicht den Klöstern, die in den letzten 1000 Jahren als Altenwohnungen von der Kirche gestellt wurden. Durch die Nähe zur Kirche blieben die älteren Menschen trotz Mobilitätseinschränkungen weiter ein Mitglied der Gemeinde. Sind sie noch etwas jünger, dann können sie ihre Kräfte gemeinnützig bei verschiedenen Veranstaltungen einsetzen.

In Stuttgart werden für etwa 14 Bewohner 12 kleine Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern von 43 bis 52 Quadratmetern zur Verfügung gestellt. Die im Vergleich sehr geringe Wohnfläche wird durch die Laubengänge im Ostern und einen privaten Balkon im Westen ausgeweitet. Für eine Person ist die Haushaltsgröße gut, denn sie kann noch allein bewirtschaftet und gepflegt werden. Außerdem werden dadurch die Mietpreise geringer gehalten. Bei erhöhtem Platzbedarf kann man sich im Hof bzw. Garten oder im Gemeindesaal im Erdgeschoss treffen. Wenn sich Besuch ankündigt, dann können alle Mieter die kleine Gästewohnung im dritten Obergeschoss nutzen, genauso wie die danebenliegende Hausmeisterwohnung, bezahlt wird. Dadurch, dass gerade der große Saal im Erdgeschoss von der gesamten Gemeinde genutzt wird, verteilen sich die



10 Private Außenbereiche

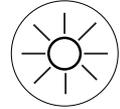
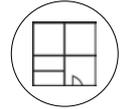


11 Zugang zum Balkon

Kosten dafür nicht auf die Senioren. Die Nutzung wird ihnen ermöglicht, wenn der Raum nicht anderweitig genutzt wird. Dieses Mieterkonzept ist optimal für ältere Menschen, weil es neben der Gemeinschaft auch eine Sicherheit bietet, dass man sich seine kleine Wohnung auch in Zukunft leisten kann. Außerdem gibt es einen ambulanten Pflegedienst und ein durchweg barrierefreies Wohnumfeld für die Senioren.



Vorteile

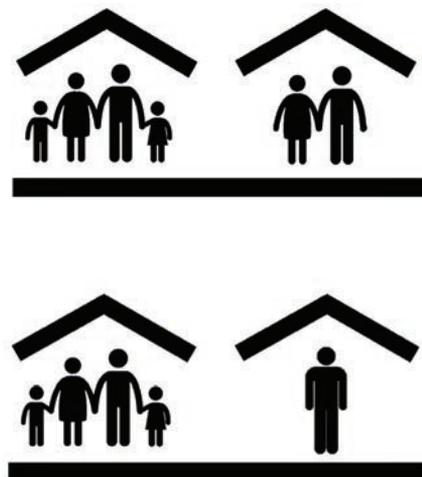


## 8 Nachbarschaftsgemeinschaften

Die nachbarschaftliche Gemeinschaft auf einem Grundstück, in einer Siedlung oder einem Quartier zeichnet sich durch einen gewissen Abstand der Bewohner zueinander aus. Im Verhältnis zur Wohn- oder Hausgemeinschaft hat man bei diesen Beispielen besonders viel private Wohnfläche im Vergleich zu gemeinschaftlich genutzten Fläche. Der Vorteil dieser Wohnform ist, dass noch mehr Personen sich zu einer Gemeinschaft zusammenschließen und daher sehr viel mehr Möglichkeiten und Vorteile entstehen. Es kann zum Beispiel nur für das Quartier einen eigenen Kindergarten geben oder einen zentralen Pflegestützpunkt, bei dem immer eine Ansprechperson anzutreffen ist. Durch viele Nutzer können große Dinge plötzlich interessant werden. Die Sargfabrik in Wien bietet ihren Bewohnern sogar ein eigenes kleines Schwimmbad. In dem Wohnpavillion Arn hingegen ist lediglich der Garten zwischen den Gebäuden für alle Bewohner zu nutzen.

Diese Wohnform ist von allen drei Möglichkeiten wohl die unverbindlichste. Nachteilig ist natürlich zu nennen, dass dadurch auch bestimmte Hilfeleistungen nur schwer auszutauschen sind. Die Bewohner müssen über Aushänge oder Cafés eine Plattform bekommen, wo sie kommunizieren können und ihre Anliegen austauschen können. Wenn so etwas gegeben ist, dann ist es natürlich noch wahrscheinlicher wirklich jemanden zu finden, der einem bei dem einen oder anderen Problem behilflich sein kann. Für Senioren bietet diese Wohnform eine enorme Sicherheit. Durch die Dichte der Quartiere können auch pro-

fessionelle Dienstleister besser genutzt werden oder stehen vielleicht nur der Gruppe zur Verfügung. Im dänischen Beispiel in Aalborg wird diese Sicherheit durch einen Pflegestützpunkt für die Siedlung gewährleistet, der Teil der Anlage ist und dadurch immer einen Ansprechpartner bietet. Für eine bessere Wirtschaftlichkeit steht der ambulante Dienst aber den Bewohnern des gesamten Viertels, auch außerhalb der Siedlung, zur Verfügung. Durch solche Zusammenspiele bekommen Nachbarschaftsgemeinschaften ihre Reize und Vorteile gegenüber anderen Wohnformen in dieser Arbeit.





S.172-177 Wohnpavillon Arn (CH)



S.178-183 Sargfabrik in Wien (A)



S.184-191 Müggelhof in Berlin (D)



S.192-197 Generationenhaus Stuttgart (D)



S.198-203 Seniorenstiedlung in Aalborg (DK)



S.204-209 Le Case di Tiedoli (I)



S.210-217 Siedlung Steinacker Zürich (CH)

## 8.1 Wohnpavillon Arn (CH)

Standort	Küttigkofen, Schweiz
Architekt	Dual Architekten BSA SIA
Bauzeit	2006-2007
Kosten (Neubau)	320.000 CHF
Bruttogeschossfläche	77 m <sup>2</sup>

Erika Arn ließ sich 2006 bis 2007 von Dual Architekten auf ihrem Grundstück ein neues Haus bauen. Das Bestandsgebäude war für sie zu groß und die Barrieren wie Stufen und das enge Bad nicht altersgerecht. Außerdem konnten so ihre Kinder und Enkelkinder in ihr ehemaliges Wohnhaus einziehen und sie durfte weiterhin ihren geliebten Garten nutzen. Die schweren Arbeiten übernimmt jetzt ihr Sohn für sie. Dafür ist sie auch gerne Oma und hütet Haus und Enkelkinder, wenn die Eltern mal einen Abend ausgehen möchten. Die Nähe auf Distanz war genau die richtige Entscheidung für Frau Arn.

Die rundum verglaste Konstruktion aus einheimischem Tannenholz lässt viel Licht in den Neubau. Durch eine eingestellte Box mit kleinem Bad, Kochzeile mit Schiebtüren und einem kleinen Abstellraum organisieren sich die restlichen Nutzungen in einem fließenden Raum drum herum. Es gibt keine Abgrenzung zwischen Schlafen, Essen und Wohnen. Dadurch wirken die 77 Quadratmeter sehr viel größer, weil keine klaren Raumgrenzen die Nutzung vorschreiben. Zu zwei Seiten gibt es kleine Terrassen, die durch die Verschiebung von Dach und Bodenplatte überdacht sind. Je nach Sonnenstand kann man sich draußen aufhalten. Eine Terrasse ist in Richtung

des Bestandsgebäudes ausgerichtet und eine in Richtung des dicht begrünten Gartens. Dadurch wird eine Kommunikation bei Bedarf ermöglicht aber man kann sich auch zurück ziehen. Wenn man zum Beispiel Besuch hat kann man ungestört den Außenbereich Richtung Garten nutzen.

Der Wohnbereich ist nach Süden ausgerichtet und erhält durch das Fensterband über Eck die meiste Sonne. Ein Schreibtisch und ein kleiner Kamin sind fast die einzigen Möbelstück in diesem Bereich. Der rund 8 Quadratmeter große Schlafplatz in der Nordwest-Ecke des Gebäudes ist von außen durch relativ dichten Bewuchs etwas sichtgeschützt als die anderen Fassaden. Außerdem kann er durch bodenlange, weiße Vorhänge vor Einblicken von außen abgeschirmt werden. Das Bad ist auf kleinstem Raum barrierefrei ausgeführt. Eine Bodentiefe Dusche und ein angemessener Bewegungsradius sind vorhanden.

Das Ein-Raum-Konzept ist sicherlich nicht für jeden geeignet. Es orientiert sich an der traditionellen Bauform des Schweizer Stöckli. Diese kleinen Häuser für die ältere Generation wurden bereits vor vielen Jahrhunderten auf den Bauernhöfen im Schweizer Mittelland errichtet, um den Senioren ihre Eigenständigkeit zu lassen aber bei Bedarf auch Unterstützungen von den jüngeren Generationen zu bekommen. Dieses kleinste Beispiel einer Nachbarschaftsgemeinschaft funktioniert vor allem innerhalb der Familie, da man trotz der zwei privaten Gebäude immer noch im Garten eine gewisse räumliche Nähe hat.



01 Außenansicht vom Nachbargebäude aus



02 Außenansicht vom Nachbargebäude aus



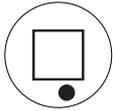
03 Innenansicht des Koch- und Essplatzes



04 Eingestellte Badbox und Schlafbereich

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m

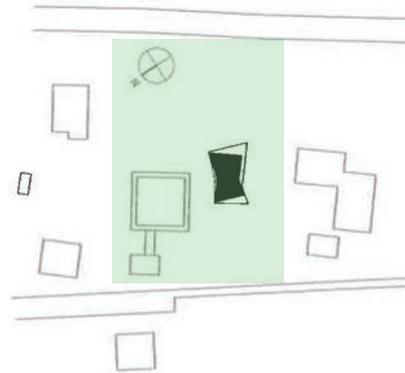


05 Pavillion Arn und das Haus ihrer Kinder, Löffelackerweg 5 in Küttigkofen

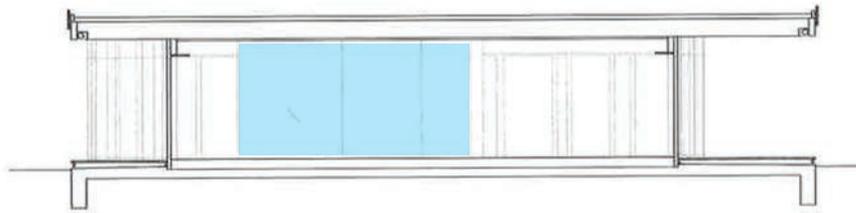
Küttigkofen ist Teil der politischen Gemeinde Buchegg im Kanton Solothurn. In dem typischen Straßendorf leben rund 260 Einwohner, die zu fast 100 Prozent deutschsprachig sind. Die nächste Stadt ist Biberist und etwa 6 Kilometer entfernt. Mit dem Auto ist man in rund 10 Minuten da. Der 885er Bus fährt direkt vor der Tür ab und braucht rund 30 Minuten bis zum Bahnhof Biberist. Von da kommt man mit Regionalzügen in alle umliegenden Kantone. Das Grundstück selbst ist das letzte im Löffelackerweg, bevor im Südosten die Felder beginnen. Landwirtschaftliche Nutzflächen und kleinere Baumgruppen umgeben die gesamte Gemeinde. Der Ort selbst hat weder Nahversorgung, noch eine eigene Kirche. Für sämtliche Besorgungen muss man das Auto oder den Bus nutzen und etwa 10 Minuten Fahrt in Kauf nehmen. Das Wohnumfeld ist daher nicht hundertprozentig altengerecht. Wenn Mobilitätseinschränkungen auftreten ist man immer auf die Hilfe der Familie oder mobilen Dienstleistern angewiesen.

Alt- und Neubau stehen etwa 6 Meter auseinander. Daher konnte viel Bestandsgrün im Garten erhalten werden, was der Bauherrin sehr wichtig war.

Auch in der Fassadengestaltung aus rechteckigen Holzstützen und dünneren Stützen aus runden Tannenstämmen spiegelt sich die Liebe zur Natur wieder. Der Innenraum nimmt durch seine 360 Grad Verglasung immer wieder Bezug zum Garten und durch das Öffnen der Glaselemente kann man sich im Sommer den Geruch und die Geräusche des Gartens ins Haus holen. Das ganze Gebäude ist eine Holzelementkonstruktion, nur die auskragenden Dachecken werden durch verborgene Stahlstützen verstärkt. Die raumhohen Fenster scheinen einfach zwischen Dach und Bodenplatte eingeklemmt zu sein. Fußboden und Fensterrahmen sind aus Lärchenholz



# Architektur



Sanitär-Box mit Toilette und Küche



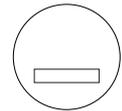
gefertigt. Der Bodenbelag ist fugenfrei verlegt, was Stolperfallen ausschließt.

Der zentrale Einbau beinhaltet Schränke, eine Abstellkammer, Bad mit Dusche, Waschmaschine und Toilette sowie eine Küche, die mit Schiebetüren geschlossen werden kann. Der restliche Raum scheint um dieses feste Elemente herum zu fließen. Die Schlafecke kann durch raumhohe, weiße Vorhänge vom Rest abgetrennt werden. Außer Weiß und Holz gibt es keine anderen Farben, die in dem Gebäude verbaut wurden. Die Farbe des Holzes wirkt warm und beruhigend. Dieser Aspekt und die hervorragende Belichtung durch die Fenster sind im altengerechten Bauen zwei wesentliche Aspekte.



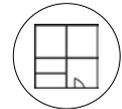
06 Filigrane Stützen

Gebäude



2007

Private Flächen  
+ Innenräume



77  
Quadrat-  
meter

77 

2%



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



07 Bestand und Neubau

Frau Arns Neubau und das Wohnhaus ihrer Kinder und Enkelkinder stehen nur 6 Meter auseinander. Nicht viel Abstand für Privatheit könnte man denken. Richtung Südosten haben beide Gebäude aber den Blick in den Garten. Im Sommer schirmen dichte Büsche und Bäume den verglasten Pavillon ab und ermöglichen mehr Rückzugsmöglichkeiten. In dieser Nachbarschaftsgemeinschaft ist hundertprozentige Abschirmung nicht gewünscht. Durch



08 Blick Richtung Norden

die familiäre Nähe und die gemeinsame Pflege des Gartens entstehen automatisch Schnittpunkte zwischen den Generationen. Da Frau Arn das Grundstück vorher komplett selbst bewirtschaftet hat ist sie jetzt im Alter dankbar für die Hilfe mit den schweren Arbeiten und nimmt die Teilung ihrer Privatsphäre gerne in Kauf. Diesen Kompromiss muss man in dem Fall machen, wenn man seine vertraute Umgebung nicht verlassen will aber die Arbeit alleine nicht mehr schafft. Man sollte vor allem tolerant sein, um das gemeinschaftliche Leben möglichst konfliktfrei zu gestalten.



09 Blick vom Wohnzimmer in den Garten

Durch eine Trennung der Gebäude gibt es aber bei den privaten Räumen eine ganz klare Zugehörigkeit. Jeder ist für die Pflege und Möblierung seiner eigenen vier Wände selbst verantwortlich und es kann nicht zu Streitigkeiten über Geschmack oder Ansprüche kommen. Gerade im Alter ist das sehr wichtig, weil man sich gerne mit vertrauten Gegenständen aus seinem Leben umgibt, die vielleicht nicht jedem gefallen oder nützlich erscheinen. Frau Arn hat ihre Räume sehr minimalistisch eingerichtet. Sie selbst sagt, dass sie so wieso am liebsten im Garten ist und die eigenen vier Wände nur ein Schutz vor schlechtem Wetter und ein Ort zum Schlafen sind.

# Organisation und Bewertung

Organisation



10 Arbeitsbereich mit Kamin

Diese Wohnform ist ein sehr spezielles Beispiel eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes und musste gerade deswegen auch ein Teil dieser Arbeit werden. Der Neubau überzeugt durch seine Schönheit und Einfachheit. Sicherlich ist diese minimalistische Lebensform nicht für jeden geeignet. Die Räume zeigen keinerlei überflüssige Dekoration oder Möblierung.

Die Nähe, wie sie in diesem Beispiel auftritt, kann nur mit sehr engen Freunden oder der direkten Familie funktionieren. Bei der Abgeschlossenheit der Wohnlage sind Nähe und gegenseitige Hilfe unumgänglich. Gerade im hohen Alter, wenn Frau Arn mehr Einschränkungen im Alltag haben wird, ist die Familie in dieser ländlichen Region nötig.

Finanziell ist der Neubau und das Grundstück eine große Herausforderung, die auch nicht von jedem gestemmt werden kann. Im Alter wird es zunehmend schwerer einen privaten Kredit zu bekommen. Man müsste die Summe von 320.000 Schweizer Franken (rund 260.000 Euro) zurückgelegt haben oder durch den Verkauf anderer Immobilien oder Besitztümer bekommen. Dieses Wohnmodell macht nur für Menschen mit einem hohen Eigenkapital Sinn die vielleicht bereits ein Grundstück besitzen was im Alter zu groß ist.



11 Bad und Wohnbereich



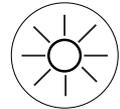
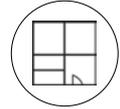
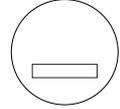
12 Küche und Essplatz links



13 Schlafeccke



Vorteile



## 8.2 Sargfabrik in Wien (A)

Standort	Wien, Österreich
Architekt	BKK-2-Architektur ZT
Fertigstellung I/II	1996/2000
Kosten I/II	7,5 Mio. €/3,8 Mio. €
BGF I/II	6.968 m <sup>2</sup> /4.371 m <sup>2</sup>

Die Sargfabrik in Wien ist eine ganz besondere Nachbarschaftsgemeinschaft. Schon durch die orange leuchtende Fassade symbolisiert das Gebäude, gegenüber seinen Nachbarn, dass es anders ist. Entstanden ist das Projekt aus einer Bewohnerinitiative in den 1980er Jahren. Man war mit den aktuellen Mietpreisen des Wiener Wohnungsmarktes unzufrieden und wollte ein eigenes Projekt realisieren. Durch einen Verein, der ähnlich wie eine Genossenschaft funktioniert, sollen alle Mieter, die gleichzeitig Vereinsmitglieder sind, günstigen innerstädtischen Wohnraum zur Verfügung gestellt bekommen. Grundlage war auch, dass man behinderte und benachteiligte Menschen in die Gruppe integrieren wollte. Es sollte eine Mischung unterschiedlicher Altersgruppen und sozialer Herkunftsgeschichten entstehen.

Von der Idee 1986 bis zum Einzug vergingen fast 10 Jahre. Zusammen mit der Büro BKK-2-Architektur begann die Planung in Kooperation mit einer Kerngruppe von zukünftigen Mietern. Der 7,5 Millionen Euro teure Neubau wurde von der Stadt durch eine öffentliche Wohnbauförderung ergänzt. Entstanden sind in der Matznergasse 8 rund 7.000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf einem 4.700m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die unterschiedli-

chen Baukörper haben bis zu sieben Geschosse. Insgesamt 2.000m<sup>2</sup> (rund 30%) stehen als Gemeinschaftsfläche für alle Bewohner und Anwohner zur Verfügung. Neben einem Kindergarten und einem öffentlichen Badehaus sind auch ein Veranstaltungsraum, eine Waschküche und verschiedene Seminarräume entstanden. Außerdem gibt es 75 Wohnungen zwischen 30 und 60 Quadratmeter, die sich durch Innenwände in Leichtbauweise aus bis zu 6 Wohneinheiten beliebig vergrößern und anpassen lassen. Zwischen den Baukörpern ist eine Wasserfläche mit einem kleinen innerstädtischen Biotop entstanden. Die Wohnungen werden über offene Laubengänge erschlossen, die gleichzeitig die nachbarschaftliche Kommunikationsfläche sind.

Durch den großen Erfolg wurde bereits 1998 mit der Planung eines zweiten Gebäudes begonnen. Wieder übernahm BKK-2-Architektur den Auftrag. Nach zwei Jahren Bauzeit entstand eine Straße weiter ein futuristisches Eckgebäude in Blockrandbauweise. Die orange Fassade wird durch tänzelnde Fensterbänder horizontal gegliedert. Auf 9 Geschossen sind rund 4.400m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entstanden, von denen 325 Quadratmeter (8%) für Gemeinschaftsräume genutzt werden. Beim zweiten Bauabschnitt liegt der Schwerpunkt eher auf der Kombination von wohnen und arbeiten. Mehr junge Familien und Paar leben hier als in der Matznergasse. Der Neubau kostete insgesamt knapp 3,8 Millionen Euro, was einen Quadratmeterpreis von 1.358 Euro ergibt. Die 39 Wohneinheiten sind zwischen 50 und 70 Quadratmetern groß.



01 Außenansicht der Miss Sargfabrik (Baujahr 2000)



02 Bilder der Miss Sargfabrik (Baujahr 2000)

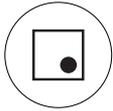


03 Bilder der Sargfabrik (Baujahr 1996)



# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m

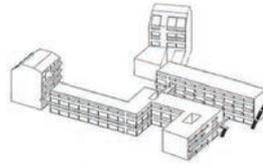


04 1996: Matznergasse 8 (Kreis links) und 2000: Missindorfstraße 10 (Kreis rechts) in 1140 Wien

Im 14. Wiener Bezirk, rund 8 Kilometer westlich der Innenstadt liegen die beiden Gebäude der Sargfabrik. Das erste Gebäude von 1996 bietet von Norden einen Zugang von der Goldschlagstraße und von Westen einen von der Matznergasse 8. Das neuere Gebäude aus dem Jahr 2000 schließt die Ecke Fenzlgasse und Missindorfstraße in klassischer Blockrandbebauung. Das Wohnviertel in geschlossener Gründerzeitbebauung liegt rund einen Kilometer nördlich des Schlossparks Schönbrunn und drei Kilometer westlich des Wiener Westbahnhofes. Durch die Straßenbahnhaltestelle Diesterweggasse der Linie 52 und den Bahnhof Wien Penzig (S-Bahn Linie 45 und 50) ist in 300 Metern ein gutes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Mit der S-Bahn ist es eine Station bis zum Westbahnhof und der Wiener Ringbahn. Hinter der Goldschlagstraße ist der Matznerpark in nicht einmal 100 Metern zu Fuß zu erreichen. Außerdem gibt es zahlreiche kleine Geschäfte und Dienstleister im näheren Wohnumfeld. Ein großer Supermarkt ist rund 350 Meter (5 Minuten zu Fuß) entfernt. Der ältere Teil der Sargfabrik bietet etwa 75 Wohneinheiten zwischen 30 und 60 Quadratmetern, der neuere

Teil 39 Wohnungen zwischen 50 und 70 Quadratmetern. Ganz genau lässt sich das nicht sagen, da die Wände in Leichtbauweise geöffnet werden können und so bis zu 6 Wohnungen zusammengelegt werden können. Dadurch können bis zu 130 Quadratmeter auf mehreren Geschossen erreicht werden. Diese Flexibilität der Grundrisse ist ein Hauptmerkmal beider Standorte. Die Grundrisse sind, bis auf bei den Maisonette-Wohnungen, barrierefrei und zum Teil auch rollstuhlgerecht. Die Miss Sargfabrik, die 2000 nach dem Erfolg des ersten Gebäudes realisiert wurde, bietet mehr jungen Menschen Wohnraum. Unter anderem gibt es auch eine Jugend-Wohngemeinschaft mit bis zu acht Bewohnern im ersten Obergeschoss. Außerdem liegt der Schwerpunkt auf der Kombination von Arbeiten und Wohnen. Durch schiefe Fußböden und geknickte Wände erhält man hier zusätzlich ein ganz neues Raumgefühl. Im älteren Gebäude von 1996 liegt der bauliche Fokus eher auf der Gemeinschaft zwischen den einzelnen Baukörpern sowie einer Integration des umliegenden Quartiers. Zahlreiche Gemeinschaftsflächen wie ein Badehaus und Kindergarten holen auch direkte Anwohner ins Gebäude.

# Architektur

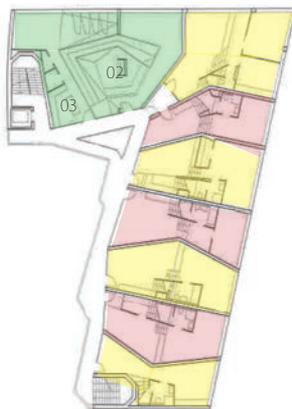


Grundriss 1.OG

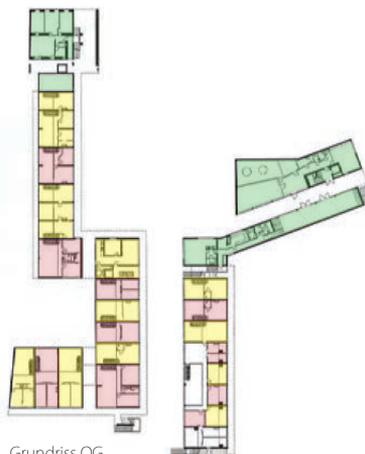
- 01 WG für 8 Jugendliche
- 02 Bibliothek
- 03 Gemeinschaftsküche



Grundriss EG



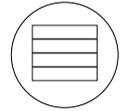
Grundriss 3.OG



Grundriss OG



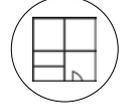
Gebäude



1996

2000

Private Flächen  
+ Innenräume

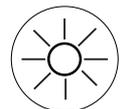


30-130  
Quadrat-  
meter

54

8/30%

€



05 Links: Miss Sargfabrik, Baujahr 2000; Rechts: Sargfabrik, Baujahr 1996

# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



06 Bewohnergemeinschaft

In etwa 114 Wohneinheiten leben im Moment 150 Erwachsene und 60 Kinder in beiden Bauabschnitten der Sargfabrik zusammen. Sie alle sind Mitglied im Verein zur integrierten Lebensgestaltung (VIL). Rund 100 Bewohner engagieren sich regelmäßig für Veranstaltungen. Neben den verpflichtenden Mitgliederversammlungen zweimal im Jahr gibt es zahlreiche Hoffeste, Feiern oder Versammlungen. Der Grundgedanke von allen ist, sich als Kollektiv gegen Globalisierung und Kapitalismus stark zu machen. Sie wollen die direkte Nachbarschaft wieder stärken, Nachbarschaftshilfe fördern und durch einen regen Austausch das soziale Netzwerk stetig erweitern. Im älteren Gebäudeteil stehen den Bewohnern und Anwohnern rund 2.000 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen zur Verfügung. Dazu zählen ein Badehaus, das auch von externen Besuchern genutzt werden kann, ein Veranstaltungsraum mit Café bzw. Restaurant, eine Waschküche, der große Dachgarten, ein Kindergarten, Seminarräume und Büroräume des Vereins. Das macht ungefähr einen Anteil von 30% an der Gesamtfläche des Standortes Matznergasse 8 aus. Mit der Erweiterung in der Missindorfstraße 10 sind eine Bibliothek, eine weitere Waschküche, ein Partyraum und verschiedene Proberäume auf insgesamt 325 Quadratmetern dazu gekommen. Diese Flächen kön-



07 Regelmäßige Gartenfeste



08 Gemeinsame Waschküche

nen von allen 210 Bewohnern beider Standorte jederzeit genutzt werden. Hinzu kommen große Freiflächen in der Matznergasse (rund 1.000 Quadratmeter), wo regelmäßige Gartenfeste aber auch Freiluftkino organisiert wird. Alle Bewohner der Sargfabrik leben wie in einem kleinen Dorf zusammen. Die meisten kennen sich. Viele sagen, dass durch das dichte Kommunikationsnetzwerk Informationen sehr schnell alle Nachbarn erreichen. Dadurch finden sich immer Leute für interessante Projekte. Viele kreative Menschen leben hier zusammen. In der Vergangenheit wurden zum Beispiel schon mehrere kleine Amateurfilme gedreht, bei denen die Nachbarn gerne als Statisten mitwirkten. Eine so große Wohngruppe wie diese organisiert sich nach bestimmten Regeln. In einer Vereinsatzung sind diese Vorschriften für ein friedliches Miteinander festgehalten.

# Organisation und Bewertung

Organisation



09 Blick vom Dachgarten



11 Nutzgarten auf dem Dach

Für insgesamt 19 Millionen Euro sind in zwei Bauabschnitten rund 12.300 Quadratmeter Bruttogeschossfläche auf 2 Grundstücken (zusammen 5.560 Quadratmeter) entstanden. Der Erfolg der ersten Gemeinschaft konnte schon zwei Jahre später in einem sehr modernen Eckgebäude fortgesetzt werden. Alle Mieter sind Mitglieder im gemeinnützigen Verein zur integrierten Lebensgestaltung (VIL), der als Bauherr und Vermieter für die beiden Gebäude auftritt. Dadurch ergibt sich, ähnlich wie bei einer Genossenschaft, eine Mietpreissicherheit von 6 bis 6,50 Euro pro Quadratmeter. Zusätzlich zahlt jeder beim Einzug einen einmaligen Grundanteil von 700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, die er beim Auszug zurückbekommt. Dadurch hat der Verein auch für Menschen mit geringerem Einkommen gute Voraussetzungen für eine lebenslange Mietdauer geschaffen. Es gibt wenig Fluktuation unter den



10 Gemeinschaftliches Badehaus (360m<sup>2</sup>)

Bewohnern. Mittlerweile wird schon die zweite Generation einer Familie in den Wohnräumen groß. Das Lebensmodell orientiert sich an einem Dorf, in dem sich die Nachbarn gegenseitig unterstützen. Durch Gemeinschaftsräume wie den Kindergarten oder das öffentlich zugängliche Badehaus werden aber auch Bewohner aus dem direkten Wohnumfeld angezogen. Es entstehen interne und externe soziale Kontakte. Viele Bewohner geben an, dass sie vor allem den Luxus der großzügigen Gemeinschaftsflächen genießen. Das 360m<sup>2</sup> große Badehaus ist 24 Stunden geöffnet und auf einem der Gebäudedächer ist ein Nutzgarten für die Hausgemeinschaft entstanden. Diese Orte sind wichtige Treffpunkte für die Nachbarn. Hier kann man sich austauschen oder gegenseitig unterstützen. Durch die große Gruppe trifft man immer jemanden und ist nie alleine. Die Pflege der Vereinsflächen funktioniert über ehrenamtliches Engagement der Bewohner. Etwa die Hälfte der 210 Mitglieder kümmert sich regelmäßig um bestimmte Bereiche. Die Sargfabrik zeigt, dass Nachbarschaftsgemeinschaften im großen Maßstab auch als selbstorganisierte Gruppen ohne professionellen Träger funktionieren. Durch die Vereinssatzung wurden verbindliche Regeln für das Leben miteinander aufgestellt, an die sich jeder halten muss.



Vorteile



## 8.3 Müggelhof in Berlin (D)

Standort	Berlin, Deutschland
Architektin	Stefanie Ruhe, Berlin
Bauträger	Kondor Wessel Berlin GmbH
Bauzeit	2010-2011
Wohnungen/Anzahl	56-110m <sup>2</sup> /25

In Berlin Friedrichshain entstand 2011 ein Neubau mit zwei siebengeschossigen Gebäuden, die sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren. Besonders an diesem Wohnhaus ist, dass die Wohnungen nur an Frauen verkauft werden. Gerade alleinstehenden Frauen soll im Alter damit eine soziale und finanzielle Absicherung geboten werden. Die Eigentumswohnungen konnten sie nach der Fertigstellung zu einem sehr guten Preis erwerben. Der Bezirk wird nach Prenzlauer Berg und Kreuzberg heute der nächste große Szene Kiez der Stadt, weswegen die Wohnungpreise fast stündlich ansteigen. Mitten in dieser quirligen Umgebung, in einer ruhigen Seitenstraße, leben heute in 25 Wohnungen 26 Personen aller Altersgruppen.

Initiator des Projektes war Jutta Kämper vom BeginenWerk (Verein zur Verbesserung der Wohnsituation von Frauen), die bereits von 2000 bis 2007 den Beginenhof I am Erkelenzdamm in Kreuzberg mit begleitete. Aufgrund der hohen Nachfrage und neuen Interessenten wurde 2008 nach einem weiteren Grundstück für den Beginenhof II gesucht. Fündig wurde die Gruppe in der Müggelstraße 21 zwischen Frankfurter Allee und Boxhagener Straße. Mit der Unterstützung des Bauträgers Kondor Wessels Berlin GmbH konnte der Entwurf der Architektin Stefanie Ruhe

vorfinanziert, geplant und gebaut werden. Der Bauträger verpflichtete sich schon im Vorhinein nur an die feststehende Gruppe zu einem ausgehandelten Preis zu verkaufen. Der Investor trug allerdings das gesamte Risiko des Projektes mit einer Investitionssumme von rund 4,4 Millionen Euro auf eigene Verantwortung. Schon im Mai 2011 konnten die 25 Eigentumswohnungen bezogen werden. Alle Grundrisse sind in enger Zusammenarbeit mit der Architektin und den Bewohnern geplant worden. Die Größe und Aufteilung entspricht ihren Bedürfnissen sowie finanziellen Möglichkeiten. Bei einer Spanne von 56 bis fast 110 Quadratmetern sieht man schon, dass die Gemeinschaft aus sehr unterschiedlichen Frauen besteht. Die Idee des Vereins, der sich 1992 gegründet hat, ist es, dass Frauen gemeinsam aber in selbstständigen Privatwohnungen wohnen können. Gerade alleinstehende Frauen, die nie geheiratet haben, geschieden oder verwitwet sind, bilden eine große Zielgruppe für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Alter. Sie sind offen für neue Kontakte und können sich durch unterschiedliche Fähigkeiten ergänzen oder unterstützen. Der Alltag mit anderen ist nicht verpflichtend und findet meist im Garten oder dem großzügigen Veranstaltungsraum im Erdgeschoss des Vorderhauses statt. Neben Sport, Kochen oder Gärtnern sind vor allem Feierlichkeiten zu Geburtstagen oder Festtagen wichtig, um alle Bewohner zusammen zu bringen. Als selbst verwaltete Gruppe werden Probleme oder Veränderungen auf regelmäßigen Eigentümerversammlungen besprochen und im Mehrheitsprinzip entschieden.



01 Außenansicht von der Müggelstraße: Vorderhaus (rechts) und Gartenhaus (links)



02 Ansicht vom Hof auf das Vorderhaus



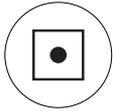
03 Beispiel einer kleinen Wohnküche



04 Gemeinschaftsbereich im Hof

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



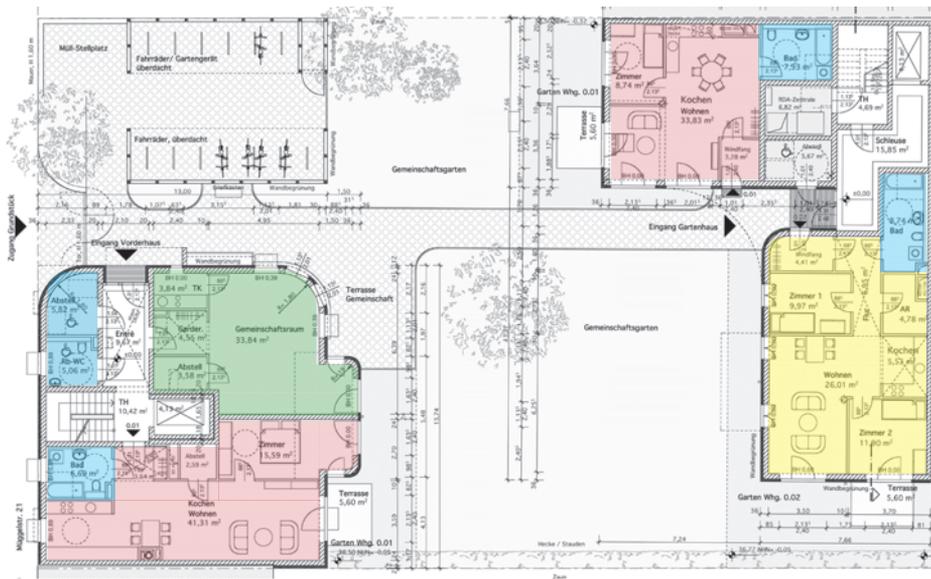
05 Wohnhäuser Müggelstraße 21 in 10247 Berlin-Friedrichshain

Mitten in Friedrichshain, zwischen der Frankfurter Allee und der Boxhagener Straße, liegt das Projekt Müggelhof von den BeginnenWerken Berlin. Der Bezirk ist gerade in den letzten Jahren von starkem Zuzug und vielen Sanierungs- oder Neubauprojekten geprägt. Gerade für junge Menschen und Familien ist er durch seine dichte Infrastruktur besonders beliebt. Aber auch ältere Menschen haben in der Stadt der kurzen Wege viele Vorteile. Das rund 1.000 Quadratmeter große Grundstück war seit dem 2. Weltkrieg unbebaut. Es liegt am Ende einer Sackgasse, die sich zu einem runden, gepflasterten Platz ausweitet. Dadurch gibt es in der ruhigen Wohnstraße keinen Durchfahrtsverkehr. Schräg gegenüber befindet sich ein kleiner Spielplatz. Ansonsten ist die Straße von Blockrandbebauung aus der Gründerzeit mit unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen geprägt. Alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Restaurants, Geschäfte und Dienstleister aller Art befinden sich im direkten Wohnumfeld. Ein kleiner Supermarkt ist nicht mal 150 Meter entfernt, im Nordosten liegt ein Park inmitten des Wohnviertels und die Straßenbahnhaltestelle Scharnweberstraße der Linien 16 und M13 ist nur

350 Meter entfernt. Auch der S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee ist in nicht einmal 10 Minuten fußläufig zu erreichen (knapp 600 Meter). Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man perfekt an die gesamte Innenstadt und die Berliner Ringbahn angeschlossen. Die innerstädtische Lage in einer ruhigen Seitenstraße ermöglicht ein angenehmes Wohnen mit allen Vorteilen der großstädtischen Infrastruktur.

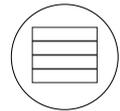
Die beiden Neubauten in der Müggelstraße 21 wurden diagonal zueinander angeordnet. So entstanden ein Vorderhaus und ein Gartenhaus mit einer Grünfläche von rund 230 Quadratmetern dazwischen. Direkt neben dem Eingang von der Straße befinden sich ein überdachter Fahrradabstellplatz, ein Müllplatz und ein Unterstand für Gartengeräte. Gegenüber, im Erdgeschoss des Vorderhauses, liegt der rund 60 Quadratmeter große Gemeinschaftsraum mit Teeküche, Toiletten und einer Garderobe. Dahinter ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit rund 73m<sup>2</sup> Wohnfläche untergebracht. Im Gartenhaus liegen im Erdgeschoss zwei Wohnungen (56 und 81m<sup>2</sup>). Alle Erdgeschosswohnungen haben eine Terrasse mit einer private Gartennutzung.

Gebäude

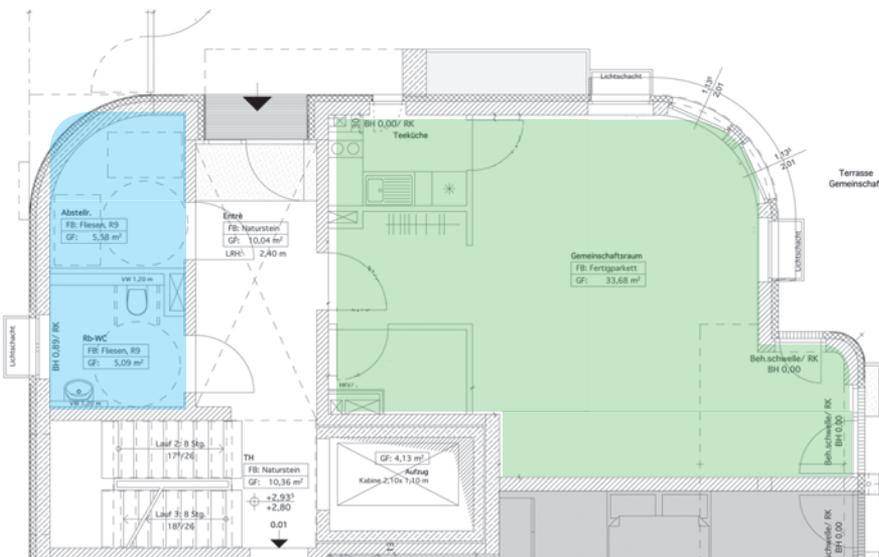
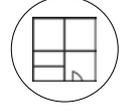


06 Grundriss Erdgeschoss mit Vorderhaus (eine Wohnung) und Gartenhaus (2 Wohnungen)

Wohnungen
Bäder
Gemeinschaftsraum



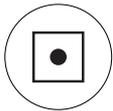
Private Flächen  
+ Innenräume



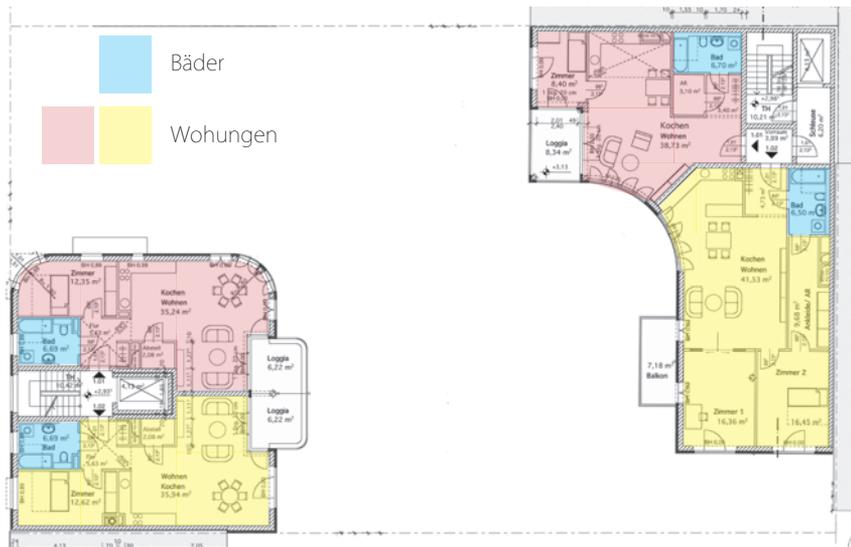
07 Grundriss des Gemeinschaftsraums (45,25m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss mit separaten Toiletten

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



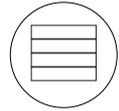
08 Grundriss des 1. Obergeschosses (Wohnungen: 65m<sup>2</sup>, 66m<sup>2</sup>, 65m<sup>2</sup> und 99m<sup>2</sup>)

Insgesamt sind auf 1.925 Quadratmetern Wohnfläche 25 ein- bis drei-Zimmer Wohnungen (56 bis 110 Quadratmeter) untergebracht. Hier leben im Moment 26 Personen, alles Frauen im mittleren bis hohen Alter und das 16-jährige Kind einer Bewohnerin. Die meisten Wohneinheiten haben zwischen 64 und 66 Quadratmetern (15 mal), dann gibt es noch eine kleine Wohnung (56m<sup>2</sup>), drei mal 71-75m<sup>2</sup>, zwei mal 80-84m<sup>2</sup>, zwei mal 100m<sup>2</sup> und eine Wohnung mit 110m<sup>2</sup>. Dazu kommen Erschließungsflächen, ein Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss des Vorderhauses (60m<sup>2</sup>) und eine Gästewohnung im 5. Obergeschoss des Vorderhauses (23m<sup>2</sup>). Alle Wohnungen haben entweder eine Terrasse mit Gartenzugang oder, in den Obergeschossen, Balkone und Loggien. Sämtliche Bereiche des Neubaus sind barrierefrei, komfortabel ausgestattet und flexibel im Grundriss, da es keine tragenden Wände innerhalb der Wohnung gibt. Zusammen mit der Architektin konn-

ten die zukünftigen Bewohner noch in der Planungsphase ihre Wünsche einbringen. Dadurch sind sehr unterschiedliche Wohnungstypen entstanden. Auch bei der Innenausstattung ist jede Einheit individuell nach Geschmack und finanziellen Möglichkeiten gestaltet. Bodentiefe Fenster und ganze Glasfassadenelemente lassen viel Licht in die Räume. Im Vorderhaus sind die Wohnungen teilweise über drei Seiten belichtet, auch die Bäder sind mit Fenstern für natürliches Tageslicht ausgestattet und es gibt einen Keller, in dem jeder Bewohner ein eigenes Abteil hat. Alle Wohnungen der beiden siebengeschossigen Gebäude haben einen fließenden Grundriss. Küche, Wohn- und Esszimmer sind in einem Raum untergebracht. Bäder und Schlafräume gehen von diesem zentralen Raum ab. Dadurch geht keine Fläche für lange Flure verloren. Im Verhältnis zu den kommunikativen Räumen sind die privaten Schlafräume eher klein gehalten.

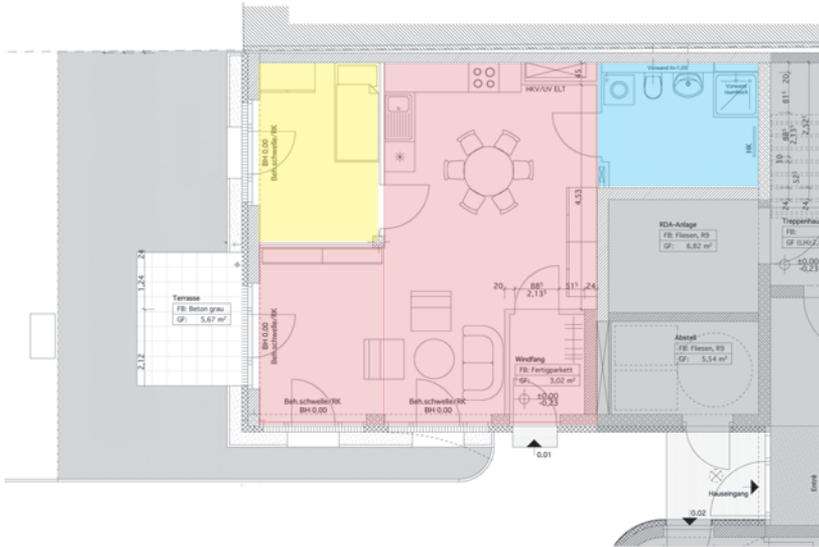
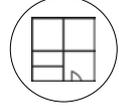
# Architektur

Gebäude



2011

Private Flächen  
+ Innenräume



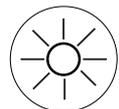
09 Wohnung 13 im Gartenhaus, Erdgeschoss (56m<sup>2</sup>) mit kleinem Gartenanteil

56-110  
Quadrat-  
meter

77

5%

€€



- Bad
- Wohnraum
- Schlafräume

10 Wohnung 10 im Vorderhaus, 5. Obergeschoss (110m<sup>2</sup>), grau: Gästewohnung (23m<sup>2</sup>)

# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Von 2000 bis 2007 realisierte der Verein BeginenWerk mit der Unterstützung von Kondor Wessels den ersten Beginenhof am Erkelenzdam in Berlin Kreuzberg. Damals entstand zum ersten Mal die Idee ein reines Frauen-Wohnprojekt zu realisieren. Das Projekt war so erfolgreich, dass sich schnell Interessenten für eine zweite Runde fanden. Jutta Kämper vom Verein nahm es ein Jahr später in Angriff. Zusammen mit ersten Interessentinnen wurde 2008 das passende Grundstück in der Müggelstraße in Berlin Friedrichshain gefunden. Die Architektin Stefanie Ruhe begann mit der Entwurfsplanung und es fanden sich schnell die übrigen Mitglieder für dieses Bauvorhaben.

Heute besteht die Gemeinschaft aus 25 Frauen aller Altersgruppen und unterschiedlichster Familienstände sowie dem Kind einer Bewohnerin. Die Wohnungen werden nur an Frauen verkauft. Im Kaufpreis sind Anteile an den Gemeinschaftsflächen und deren Betriebskosten enthalten. Die Motivation des Vereins zu solchen Projekten ist es, Frauen mittleren Alters durch Eigentum finanziell unabhängig zu machen und ihnen gleichzeitig eine Sicherheit für das Alter zu geben. Nicht nur das Rentenalter in einer gekauften Wohnung, sondern auch das Leben in einer festen Gemeinschaft spielt hierbei eine wichtige Rolle. Da sich die Gruppe in der relativ kurzen Planungsphase nicht besonders gut kennen lernen konnte, weil einige zukünftige Bewohner noch nicht in Berlin lebten, begann die Gemeinschaft mit dem Einzug 2011 erst so richtig zusammen zu wachsen. Alle Aktivitäten finden in kleinen oder großen Gruppen statt und sind für jeden Teilnehmer freiwillig. Durch die relativ große Gemeinschaft finden sich aber immer Mitsstreiter für Unternehmungen oder zur Unterstützung im Alltag.



11 Yoga im Gemeinschaftsraum



12 Bewohner nach dem Yoga

Dass man zusammen viel mehr Möglichkeiten hat als alleine hat viele von dieser Wohnidee überzeugt. Die Kosten für die kleine Gästewohnung sind durch 25 gut zu tragen und auch der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss des Vorderhauses mit 60 Quadratmetern wäre von jedem einzelnen wohl nicht zu finanzieren. Dieser Raum ist ein besonders wichtiger Treffpunkt für die Frauen. Durch Fenster zur Hofeinfahrt kann man von außen immer sehen, ob etwas los ist. Außerdem kann der Hof und die angrenzende Terrasse für Feiern oder Veranstaltungen mit einbezogen werden. Gerade im Sommer öffnet sich das Leben dann zum Innenhof. Die selbst organisierte Gemeinschaft trifft sich bei regelmäßigen Eigentümerinnenversammlungen, um Probleme oder Neuerungen anzusprechen und zu diskutieren. Auf diese Weise wurde bis jetzt immer eine Lösung in der Gruppe gefunden.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Der Mügghof in Friedrichshain ist ein sehr großzügiges, innerstädtisches Wohnprojekt mit perfekter Lage in der Stadt. Aus 25 Eigentumswohnungen setzt sich hier eine Nachbarschaftsgemeinschaft zusammen, die sich Garten, Gästewohnung und Veranstaltungsraum im Erdgeschoss teilen. Die Frauen unterstützen sich gegenseitig und suchen Teilnehmer für geplante Unternehmungen. Alles basiert aber auf Freiwilligkeit und schränkt niemanden in seiner Privatheit ein. Die Wohnungen, die bis zu 110 Quadratmeter groß sind, haben einen fließenden, barrierefreien Grundriss mit flexibler Raumaufteilung durch nicht tragende Wände. Außerdem ist das gesamte Haus mit einer hochwertigen Wärmedämmung, einer Erdgas-Brennwerttechnik und Solaranlagen auf beiden Gebäuden besonders nachhaltig geplant worden, um auch in Zukunft die Nebenkosten für die Bewohner gering zu halten. Auf regelmäßigen Eigentümerinnenversammlungen können die Frauen ihre Anliegen in der Gruppe diskutieren. Diese Treffen sind für das Wohlbefinden sehr wichtig und stärken die Identität mit dem Projekt. Mit rund 2.625 Euro pro Quadratmeter Kaufpreis liegen die Wohnungen ein gutes Stück unter dem Durchschnittswert des Bezirkes, der im Moment über 3.500 Euro pro Quadratmeter liegt. Unterschieden wird der Preis natürlich zwischen Dachgeschoss (etwas teurer) und Erdgeschoss (etwas günstiger). Durchschnittlich kosten die Wohnungen aber 144.375 Euro (für 56m<sup>2</sup>) bis 288.750 Euro (für 110m<sup>2</sup>), was für die Lage und positive Entwicklung des Bezirkes sehr gut ist. Natürlich ist Eigentum nicht für jeden erschwinglich aber in diesem Projekt wurde dank der Zusammenarbeit der BeginenWerke und dem Bauträger Kondor Wessels ein akzeptabler Preis erzielt. Von Vorneherein musste sich der Bauträger dar-



13 Terrassierung des Gartenhauses

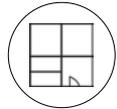
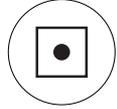


14 Fahrradabstellflächen im Hof

auf festlegen nur an Frauen zu einem festgelegten Preis zu verkaufen. Die Architektin Stefanie Ruhe fand in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bewohnern vor allem die individuellen Wohnungsgrundrisse und den Wunsch nach Gemeinschaftsflächen sehr spannend.



Vorteile



## 8.4 Generationenhaus Stuttgart (D)

Standort Stuttgart, Deutschland  
Architekt Kohlhoff + Kohlhoff, Stuttgart  
Bauherr Rudolf & Hermann Schmid Stiftung  
Planung und Bauzeit 1997-2001  
BGF/Kosten 5.200m<sup>2</sup>/8,5 Mio. Euro

Die Entstehung des Generationenhauses im Stuttgarter Westen ist mit einer Reihe zufälliger Ereignisse verknüpft. Als 1994 Rudolf Schmid, zwei Jahre nach seinem Bruder Hermann Schmid, starb wurde aus ihrem Vermögen, das mehrere Millionen Mark betrug, die Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung gegründet. Die beiden Kaufmänner haben sehr genau festgelegt, was nach ihrem Tod mit ihrem Vermögen geschehen sollte. Vor allem wollten sie ihrer Heimatstadt Stuttgart etwas von ihren Errungenschaften zurückgeben. Sie wollten es den Menschen der Stadt geben. Mit einem Budget von 50 Millionen Euro sollten Ende der 1990er Jahre vier Generationenhäuser im Stadtgebiet entstehen. Sie alle sollten die Aufgabe haben Jung und Alt zusammen zu bringen. Es sollte ein Ort der Begegnung und nachbarschaftlichen Hilfe gebaut werden. Das Generationenhaus West in der Ludwigstraße ist eines dieser vier Häuser. Die Stiftung und die Stadt Stuttgart traten als Bauherr auf. Die Architekten Kohlhoff und Kohlhoff, unter der Leitung von Sven Kohlhoff, realisierten die insgesamt 5.200 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für knapp 8,5 Millionen Euro. Die Betreiber sind ein Zusammenschluss verschiedener Dienstleister, die im Haus untergebracht sind: eine städtische Ganztagesstätte für Kinder, der Altenpflegedienst

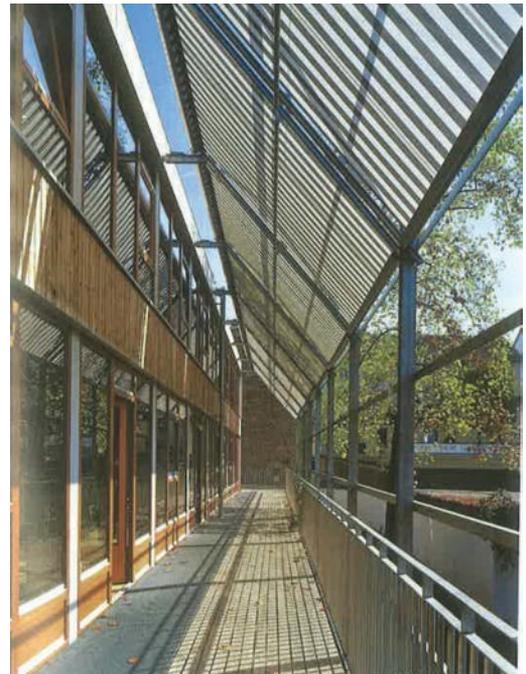
„Freie Altenhilfe“, der Altenhilfeträger „Wohlfahrtswerk“ und die Selbsthilfegruppe „Eltern-Kind-Zentrum“. Aus dieser erfolgreichen Zusammenarbeit ist ein Stadtquartier auf dem 3.900 Quadratmeter großen Grundstück entstanden, das neben den beiden Gebäuderiegeln auch einen öffentlichen Park anbietet. Im Erdgeschoss sind Gemeinschaftsflächen für eine Cafeteria, verschiedene Hobby- und Veranstaltungsräume, Büros und die Großküche für die Kindertagesstätte und das Café untergebracht. Die verglaste Eingangsfassade soll Anwohner und Besucher im Gebäude willkommen heißen. Die beiden Obergeschosse sind für die Kindertagesstätte mit insgesamt 120 Kindern in 9 Gruppen reserviert. Die Räume im ersten Obergeschoss sind durch lange Rampen mit dem Garten verbunden. In den drei obersten Etagen leben insgesamt 20 Senioren in 10 kleinen Wohngemeinschaften mit jeweils zwei Personen. Sie haben ein kleines Apartment mit Vorraum, Schlafzimmer und Bad. Die Wohnküche mit Balkon Richtung Süden teilen sie sich mit einem Mitbewohner. Die Wohnungen für zwei Personen sind rund 90 Quadratmeter groß. Obwohl auf insgesamt über 5.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche nur 20 Menschen dauerhaft wohnen ist im Generationenhaus immer etwas los. Die ersten drei Geschosse sind eher Treffpunkt für das umliegende Wohnquartier. Die öffentlichen Flächen stehen allen Besuchern offen. Nach oben wird das Gebäude privater. Durch den Dachsprung entsteht auf der vierten Etage der einen Vorderhaushälfte ein kleiner Dachgarten mit spektakulärem Blick über die Stuttgarter Innenstadt.



01 Außenansicht mit Beleuchtung



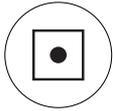
02 Lobby mit Café und Garten



03 Laubengangschließung

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



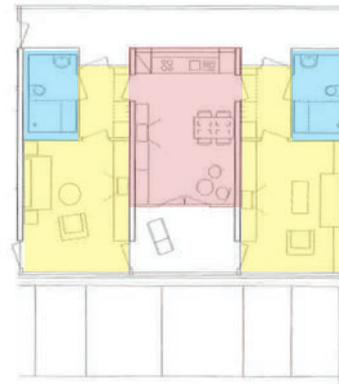
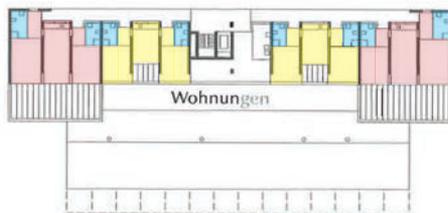
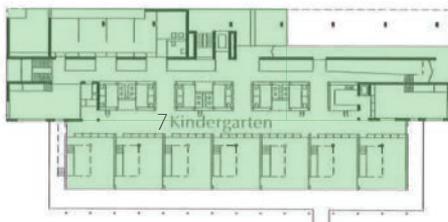
04 Generationenhaus West, Ludwigstraße 41-43 in 70176 Stuttgart

Das Generationenhaus West liegt in einem dicht bebauten Gründerzeitviertel westlich der Stuttgarter Innenstadt. Bis zur Stadtmitte sind es nur wenige Minuten zu Fuß. Das Viertel ist mit dem S-Bahnhof Feuersee (S1 bis S6) im Süden und dem U-Bahnhof Schloss-/Johannesstraße der Linien U2 und U9 im Norden perfekt angebunden. Beiden Stationen sind rund 400 Meter entfernt, also fußläufig erreichbar. Bis zum Stuttgarter Hauptbahnhof sind es 3 Stationen mit der U-Bahn und bis in die Innenstadt nur eine Station mit der S-Bahn. Sämtliche Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf liegen im direkten Wohnumfeld. Im Nordwesten gibt es einen kleinen Park und etwas weiter dahinter ein Kino. Das Generationenhaus liegt in einer zentralen innerstädtischen Lage, eingebettet in ein Wohnquartier.

Das Gebäude wurde 2001 vom Stuttgarter Architekturbüro Kohlhoff und Kohlhoff fertig gestellt. Der massive Klinkerbau greift mit einem Dachsprung die Traufhöhen der Nachbarbebauung auf. Direkt hinter dem straßenseitigen Gebäuderiegel liegt ein kleinerer Baukörper in Holzskelettbauweise. Durch eine verglaste Halle sind beide Teil über drei Geschosse mitei-

einander verbunden. Auf einer Gesamtfläche von rund 6.000 Quadratmetern gliedert sich das Gebäude sehr streng in den Geschossen. Im Erdgeschoss erreicht man über ein verglastes Foyer von der Ludwigstraße aus eine Cafeteria, Gymnastik- und Hobbyraum sowie eine Küche auf der Rückseite. Die gesamte Ebene ist die Kommunikations- und Gemeinschaftsfläche des Hauses. Neben den Veranstaltungsräumen für Bewohner und Externe sowie einem Second-Hand-Laden bietet das Café auch Kinderbetreuung, Eltern-Kind-Gruppen oder Seniorentreffen an. Dadurch wird die kommerzielle Fläche





05 Beispiel Seniorenwohnung

- Wohnung bzw. Schlaf- und Wohnzimmer
- Gemeinschaftsräume und Kindergarten

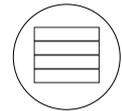
- 1 Foyer
- 2 Servicebüro
- 3 Gymnastikraum
- 4 Cafeteria
- 5 Infobar/Rezeption
- 6 Küche
- 7 Kindergarten (1.+2.OG)

05 Erdgeschoss, 1. Obergeschoss (Kindergarten), 3. Obergeschoss (Seniorencommunity)

zu einem Ort der Begegnung mit Anwohnern aus dem gesamten Quartier. Wichtig war es den Betreibern immer, dass auch unterschiedliche Generationen und soziale Gruppen zueinander finden. Durch die transparente Glasfassade zur Ludwigstraße werden viele Gäste angezogen. Auch der große Garten südlich des Gebäudes ist öffentlich zugänglich. Neben einem kleinen Park gibt es einen Kinderspielplatz und ein Terrasse für die Cafeteria. Der Informationstresen am Eingang hilft dem Besucher bei der Orientierung. Im ersten und zweiten Obergeschoss ist eine städtische Kindertagesstätte für 120 Kinder in neun Gruppen untergebracht. Jede Gruppe hat über eine

Rampe ihren eigenen Gartenzugang. Außerdem gibt es hier ein Eltern-Kind-Zentrum und mehrere Hobbyräume, die auch von den Bewohnern genutzt werden können. Im dritten bis fünften Obergeschoss befinden sich 10 Seniorenwohnungen, die wie kleine Wohngemeinschaften organisiert sind. Immer zwei Bewohner teilen sich ein Apartment. Vom Laubengang erreicht jeder über eine kleine Diele seinen privaten Schlafraum und ein kleines Bad. Zwischen zwei privaten Zimmern liegt eine großzügige Gemeinschaftsküche mit Balkon nach Süden, die von jeweils zwei Senioren genutzt wird. Es ergeben sich 45 bis 60 Quadratmeter Wohnfläche pro Person.

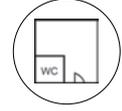
Gebäude



2001



Private Flächen + Innenräume



45-60 Quadratmeter



25%



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Diese Nachbarschaftsgemeinschaft ist ein ganz besonderes Projekt. Das Gebäude wirkt auf den ersten Blick relativ groß. Dennoch wohnen nur 20 Senioren auf drei Etagen in 10 kleinen Wohngemeinschaften. Die anderen drei Geschosse werden für eine große Kindertagesstätte und verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen genutzt. Das Haus ist im Erdgeschoss mehr ein Begegnungszentrum für die gesamte Nachbarschaft des Wohnquartiers. Durch viel Engagement der unterschiedlichen Betreiber und die genauen sozialen Vorstellungen der Stiftung, die die Finanzierung ermöglichte, ist westlich der Innenstadt eine bunte Mischung an Generationen und sozialen Gruppen entstanden. Die verglaste Fassade zur Ludwigstraße soll Neugierige einladen und willkommen heißen. Ein öffentliches Café mit Gartennutzung bietet verschiedene Veranstaltungen für Senioren und Familien gleichermaßen an. In den Hobbyräumen finden Computer- und Gymnastikkurse statt. Hier ist immer etwas los. Das Geschoss zeigt sich wie ein innerstädtischer Platz, auf dem alle Anwohner zusammen kommen. Die Barrierefreiheit des Gebäudes kommt sowohl älteren Menschen wie auch Kindern oder Eltern mit Kinderwagen zugute. Die älteren Bewohner übernehmen ehrenamtliche Tätigkeiten wie Hausmeisterdienste oder leiten Kurse im Erdgeschoss, wenn sie dazu noch genügend Kraft haben. Dadurch können sie am Leben unter ihrer Wohnung teilnehmen sich aber auch jederzeit zurückziehen. Die Computerräume zum Beispiel liegen im ersten Obergeschoss direkt neben der Kindertagesstätte und werden von Senioren wie Kindern gleichermaßen genutzt. Durch solche Überschneidungen schafft das Haus tatsächlich Treffpunkt für alle Generationen. In allen 10 Wohngemeinschaften gibt es



06 Cafeteria im Erdgeschoss



07 Private Küche in Seniorenwohnung

als Grundservice ein Notrufsystem, das mit dem Informationstresen im Foyer verbunden ist. Dadurch kann schnell Hilfe geholt werden, wenn einer der älteren Bewohner ein Problem hat. Außerdem gibt es Beratungsstellen und Organisationshilfen im Haus, die es den Senioren ermöglichen mit kleinen Hilfestellungen möglichst lange einen selbstständigen Haushalt zu führen. Die Gemeinschaft spürt man schon, wenn man das Gebäude durch den gläsernen Eingang betritt und die beweglichen Schiefertafeln neben dem Tresen sieht. Hier kann jeder, Bewohner, Anwohner oder Besucher, seine persönlichen Wünsche oder Anliegen notieren und so Hilfe aus der direkten Nachbarschaft bekommen. Neben Babysitter-Diensten werden hier auch Einkaufshilfen gesucht oder Personen, die einmal in der Woche Interesse an einem Schachkurs im Haus haben.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Durch das Zusammenspiel unterschiedlicher Betreiber ist hier ein Begegnungsort für viele Generationen entstanden. Dieser gemeinsame Alltag baut Hemmungen und Grenzen gegenüber anderen Menschen ab. Das ganze Konzept beruht auf Nachbarschaftshilfe und ehrenamtlichem Engagement der Anwohner. Das Gebäude funktioniert wie eine kleine Stadt in der Stadt. Dass es nicht nur seniorengerecht, sondern auch an die Bedürfnisse von Kindern und Familien angepasst ist zeigen zum Beispiel die Handläufe auf zwei unterschiedlichen Höhen. Die Seniorenwohnungen, die als kleine Wohngemeinschaften für zwei ältere Menschen organisiert sind, haben eine gute Lage im Gebäude und ausreichend große Grundrisse. Die Kaltmiete beträgt rund 9 Euro pro Quadratmeter plus 2,50 Euro Betriebskosten pro Quadratmeter. Hinzu kommt ein einmaliges Dienstleistungsentgelt von 105 Euro pro Monat pro Person. Das wird für die Beratungsmöglichkeiten und das Notrufsystem gezahlt.

Was auf den ersten Blick wie eine Hausgemeinschaft aus 20 Senioren in 10 Apartments aussieht ist in Wirklichkeit eine große Nachbarschaftsgemeinschaft, die das gesamte Wohnquartier beinhaltet. Die wichtigste Kommunikationsplattformen sind die Cafeteria im Erdgeschoss und die großen Schiefertafeln neben dem Eingangstresen. Hier können die Nachbarn sich für bestimmte Kurse oder den Austausch von Dienstleistungen zusammen finden. Durch die unterschiedlichen Generationen findet sich immer jemand, der eine junge Familie bei der Kinderbetreuung oder ein älteres Ehepaar beim Einkaufen unterstützen kann. Aus diesem Grund ist das Generationenhaus West eine Nachbarschaftsgemeinschaft mit weit mehr als 20 Mitgliedern.



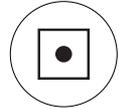
08 Blickachse Gemeinschaftsküche - Bad



09 Barrierefreie Toiletten



Vorteile



## 8.5 Seniorensiedlung in Aalborg (DK)

Standort	Aalborg, Dänemark
Architekt	Friis + Moltke
Baujahr	1989
Wohnfläche insgesamt	ca. 3.300 m <sup>2</sup>
Wohnungen/Bewohner	50 Whg./100

Südöstlich der Innenstadt von Aalborg entstand 1989 unter der Leitung von Friis + Moltke Architekten eine Senioren-Siedlung mit 50 privaten Wohneinheiten und einem großen Servicezentrum für das gesamte Stadtquartier. Die Wohngebäude sind alle zweigeschossig, als schmale Zeilen organisiert und beherbergen vier bis acht Wohnungen mit jeweils rund 66 Quadratmetern für 2 Bewohner, die fast alle identisch aufgebaut sind. Der direkte Außenzugang wird über zweigeschossige, überdachte Laubgänge mit Aufzug organisiert. Die Einzelhäuser gruppieren sich um drei zentrale Plätze, die mit einem öffentlichen Fußweg verbunden sind. Der zentrale Treffpunkt ist der Markt vor dem Servicezentrum, während die anderen beiden Höfe eher als privaterer Begegnungsort für die direkten Anwohner genutzt werden. Durch eine einmalige Anzahlung von 13.000 Euro und eine hinterlegte Kautions von 9.000 Euro entsteht eine relativ geringe Miete von monatlich 300 Euro, bis der Anzahlungsbetrag aufgebraucht ist. Dadurch will man verhindern, dass die Mieter schon nach wenigen Monaten wieder ausziehen. Es soll auch ein stärkere Verbundenheit mit der Siedlung entstehen. Die Hauptzufahrt für Bewohner und Gäste ist über die Fyensgade im Süden. Zulieferer und Angestellte haben eine separate Zufahrt vom Westen.

Der gesamte Verkehr ist in der Siedlung dezentral durch kleine Parknischen organisiert. Es gibt aber sehr wenig Autos von Anwohnern, da alle nötigen Versorgungseinrichtungen und Dienstleister mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß erreicht werden können. Das Gemeinschaftshaus steht dem gesamten Quartier zur Verfügung und wird auch von anderen Anwohnern und Generationen genutzt. Der Haupttrakt im Süden bietet Räume für Ergotherapie, zum Werken und für verschiedene Hobbies, eine Bücherei sowie eine Cafeteria. Durch bewegliche Trennwände können die Räumlichkeiten hier auch für andere Veranstaltungen genutzt werden. Im Norden findet sich ein Zentrum für Physiotherapie, eine Ambulanz und verschiedene Ruheräume. Ein überdachter Gang verbindet diese Dienstleistungen mit den 50 Wohneinheiten der Siedlung. So kann man bei wenig Sturm trockenen Fußes von der einen Tür zur anderen gelangen. Die Wohngebäude sind leicht versetzt angeordnet. Durch die Balkone kann man von außen sehr gut die Anzahl der Wohneinheiten im inneren ablesen. Die traditionelle Massivbauweise aus Klinkerschichtmauerwerk passt sich den Baugewohnheiten der Umgebung an. Die Holzfenster sind in kräftigen Farben gestrichen, die Erschließungsstege sind aus einer Betonskelettkonstruktion mit verzinkten Stahlgitterelementen. Alle Gebäude werden durch klassische Satteldächer mit Metalldeckung abgeschlossen. Von außen wirkt die Siedlung wie ein Dorf, das aus ähnlichen Häusern zusammengesetzt wurde. Durch die Rücksprünge und unterschiedlichen Gebäudevolumen macht die Anlage keinen langweilig-homogenen Eindruck.



01 Bautypus der Wohnsiedlung



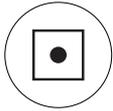
02 Blick in einen Innenhof



03 Servicezentrum und Wohnstraße

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



04 Wohnsiedlung an der Fyensgade in 9000 Aalborg, Dänemark

Aalborg liegt ganz im Norden von Dänemark und ist die viertgrößte Stadt des Landes. Durch den Limfjord, der sich an dieser Stelle fast zu einem Fluss verengt, wird die Stadt in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt. Zwei große Brücken verbinden die Gebiete miteinander. Der Norden ist eher von Industrie geprägt, während sich im Süden die Altstadt, der Bahnhof, die Universität und mehrere Wohnviertel befinden. Insgesamt zählt Aalborg rund 120.000 Einwohner, von denen 20.000 in den Vororten leben. Die Hauptwirtschaftszweige sind Industrie und Schiffbau. Bis nach Kopenhagen sind es rund 415 Kilometer Richtung Südosten. Mit dem Zug legt man die Strecke in knapp 6 Stunden zurück, mit dem Auto braucht man etwa 4 Stunden. Das Seniorendorf mit seinen 50 Wohneinheiten befindet sich nördlich der Hauptstraße Feyensgade. Im Osten und im Westen grenzen große Parks gleich über die Straße an das Gebiet an. Der Karolinelund und die Ostre Anlage mit dem großen See sind beliebte Ausflugsziele. Direkt hinter dem Servicezentrum gibt es eine Bushaltestelle, an der 6 Linien der öffentlichen Verkehrsbetriebe halten. Von hier erreicht man in 7 Minuten den Hauptbahnhof

(1,2 Kilometer) und in 10 Minuten den Domplatz in der Altstadt (1,4 Kilometer). Beide Strecken lassen sich auch zu Fuß bequem erledigen. Im näheren Wohnumfeld befinden sich einige Restaurants und größere Geschäfte (z.B. ein Elektronikfachhandel). Der nächste Supermarkt ist aber über einen Kilometer entfernt. Dafür liegt 500 Meter Richtung Innenstadt ein kleines Kino und ein städtisches Kulturzentrum.

Im Norden werden die Fabrikbauten einer Großschlachtereie durch eine hohe Mauer und im Süden die stark befahrene Fyensgade durch Bäume abgeschirmt. Im Westen liegt das eingeschossige Servicehaus mit verschiedenen Dienstleistungen, die auch von externen Besuchern genutzt werden.

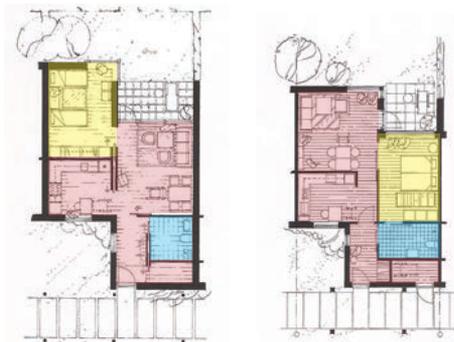


# Architektur



Erdgeschoss

EYEN-GAPE



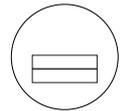
- Gemeinschaftsflächen
- Bad
- Wohnungen bzw. Wohn- und Schlafbereich in den Grundrissen Wohneinheiten

## 05 Gesamtanlage (EG) und einzelne Wohneinheiten (EG und OG)

Im Osten werden 2/3 des Grundstückes von zweigeschossigen Einzelhäusern genutzt, die auf jeder Etage 25 Seniorenwohnungen unterbringen. Überdachte Laubengänge über zwei Geschosse und Aufzüge erschließen die 66 Quadratmeter großen Wohnungen über separate Zugänge. Zwischen ihnen entstehen zwei große Innenhöfe, die intensiv begrünt sind und von einem öffentlichen Fußweg durchzogen sind. Alle privaten Wohneinheiten sind in etwa gleich groß und sehr ähnlich aufgebaut: Über den Laubengang

erreicht man eine Vorzone mit Abstellraum, Duschbad und Diele. Durch einen Vorsprung im Grundriss erhält die Küche ein Fenster zur Erschließung aber auch einen gewissen Abstand zu den vorbei laufenden Personen. Der Essplatz im Wohnzimmer (18m<sup>2</sup>) liegt direkt neben der Küche. Vom Wohnzimmer aus ist ein separates Schlafzimmer erreichbar, das groß genug ist um auch zwei getrennte Betten stellen zu können. Alle Wohnungen verfügen am Wohnzimmer über eine Terrasse mit Garten oder eine Balkon.

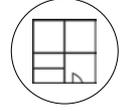
Gebäude



1989



Private Flächen  
+ Innenräume



66  
Quadrat-  
meter



35



40%



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



Das Seniorendorf in Aalborg wirkt durch seine kleinteilige Architektur nicht wie ein typisches Pflegeheim dieser Zeit. Trotz der angebotenen Serviceleistungen, die die Bewohner aber auch Senioren der Umgebung wahrnehmen können, wirkt die Anlage eher wie eine normale Einfamilienhaus-siedlung im traditionellen Backstein-Stil. Das eingeschossige Servicezentrum im Westen des Grundstückes ist fast 1.000 Quadratmeter groß und enthält neben Dienstleistungen wie Ergotherapie und Fußpflege auch Treffpunkte wie ein Restaurant, ein Café oder einen Billardraum. Hier treffen sich die Bewohner zum Karten spielen oder sitzen einfach zusammen, wenn sie Besuch haben. Im Süden des Gebäudes ist eine große Bibliothek für das ganze Quartier untergebracht. Außerdem wird der quadratische Platz vor dem Zentrum im Sommer gerne für Veranstaltungen genutzt. Ganzjährig werden von den Bewohnern oder Mitarbeitern Programme oder Veranstaltungen für Senioren aber auch für jüngere Menschen angeboten. Dadurch treffen sich unterschiedliche Menschen des näheren Wohnumfeldes in der Feyensgade. Gerade für ältere Menschen sind diese Angebote sehr hilfreich, um ihren Alltag zu strukturieren.

Wenn man sich in eine kleinere, nachbarschaftliche Gemeinschaft zurückziehen will, dann treffen sich die Anwohner in den beiden eher privaten Wohnhöfen zwischen den Gebäuden. Zwischen dichtem Grün kann auf den Plätzen gegrillt werden oder man kommt für Gymnastikübungen zusammen. Noch persönlicher ist der Kontakt mit den direkten Nachbarn auf den Laubengängen und überdachten Erschließungswegen vor den Wohnungen. Auch die Wohneinheiten selber haben großzügige Wohnräume, in de-



06 Restaurant im Servicezentrum



07 Glaspyramide des Servicezentrums

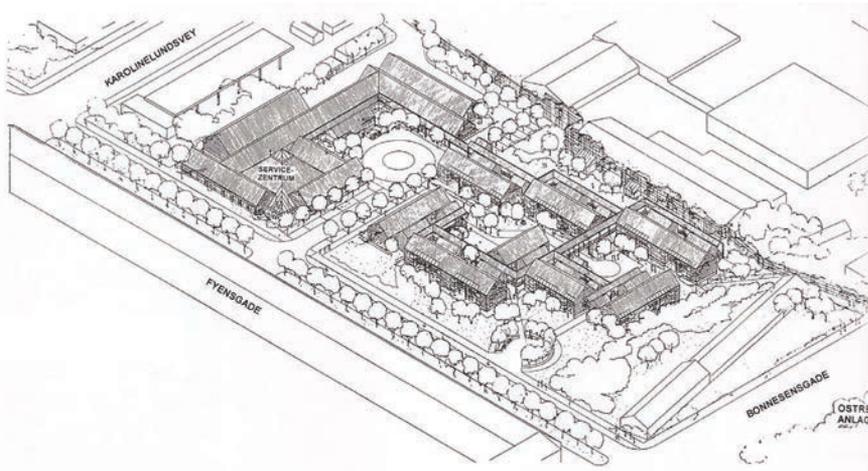


08 Grünstreifen zum Feyensgade

nen man ohne Probleme Freunde oder Bekannte empfangen kann. Dadurch ergeben sich innerhalb der Siedlung unterschiedlichste Möglichkeiten um verbindlich oder unverbindlich andere Leute zu treffen. Sehr unterschiedliche Menschen kommen im Servicezentrum zusammen um gemeinsam an Kursen teilzunehmen oder in die Bibliothek zu gehen. Zwischen den Wohnungen trifft man eher auf vertraute Personen aus der Nachbarschaft zu einem persönlichen Gespräch.

# Organisation und Bewertung

Organisation



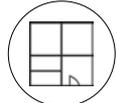
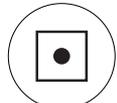
09 Isometrie der gesamten Siedlung von Süd-Osten

In Aalborg wurde bereits 1989 eine interessante gemeinschaftliche Wohnanlage für Senioren realisiert. Die Siedlung, die sich wie ein Dorf aus einem Zentrum (dem Marktplatz mit dem Servicezentrum) und den Wohngebäuden zusammensetzt, wurde hier auf eine neue Art interpretiert. Mit seinen therapeutischen Angeboten ist diese betreute Wohnform weit weg von einem typischen Altenpflegeheim, wie sie zur damaligen Zeit noch üblich waren. Die Nachhaltigkeit der Idee wird bestätigt, weil die Siedlung seit 25 Jahren existiert und auch heute noch alle Wohnungen vermietet sind. Der vertraute Maßstab der Architektur und die überschaubare Nachbarschaft innerhalb eines Wohnhofes machen diese Wohnform bei Senioren sehr beliebt. Lange Gänge zur Verbindung werden durch offene Laubengänge ersetzt, die links und rechts den Blick in die Natur und die Umgebung öffnen. Durch die Angebote des Servicezentrums und einen öffentlichen Fußweg wird die umliegende Stadt in die Siedlung hinein geholt. Es entsteht keine Gated Community, die ihre Bewohner von der Au-

ßenwelt abschirmt und eine Rentnersiedlung entstehen lässt. Die einzelnen Wohnungen sind für zwei Personen mit 66 Quadratmetern ausreichend groß, durch ihren Grundriss gut möblierbar und durchgängig barrierefrei. Details wie Schiebetüren, höhenverstellbare Arbeitsflächen in der Küche, bodengleiche Duschen sowie eine Ruf- und Sprechanlage zum Servicezentrum geben den Bewohnern auch im hohen Alter noch Sicherheit und ermöglichen einen selbstständigen Alltag ohne fremde Unterstützung. Sollte einmal Pflege notwendig werden, kann der ambulante Pflegedienst auf dem Gelände genutzt werden. Dieser wird, genauso wie die anderen Dienstleister vor Ort, auch von Anwohnern des Wohnumfeldes genutzt. Jeder kann innerhalb des Quartiers selber wählen, wo und wie er auf Menschen trifft: Im Servicezentrum, in den Wohnhöfen oder direkt auf dem Laubengang vor der Wohnung. Diese unterschiedlichen Ebenen von gemeinschaftlichem Zusammenleben machen dieses Projekt so interessant und zu einem wichtigen Teil der Auswahl in dieser Arbeit.



Vorteile



## 8.6 Le Case di Tiedoli (I)

Standort	Tiedoli, Italien
Bauherr	Aurora Cooperativa Sociale
Sanierung	2002-2003 und 2011
Kosten (Neubau)	352.000 Euro
Wohnungen/Bewohner	6 Whg./8-10

2001 kam Mario Tommasini (1928-2006), ein Lokalpolitiker der kommunistischen Partei, mit einer Idee nach Tiedoli. Er hatte sich Jahrzehnte lang mit der Verbesserung des italienischen Alterssystems beschäftigt und war nun so weit das erste Pilotprojekt umzusetzen. Dafür wählte er ganz bewusst eine wirtschaftlich sehr stark benachteiligte Region im Norden des Landes aus, die in früheren Jahren noch von der Landwirtschaft leben konnte aber mittlerweile durch eine starke Abwanderung von viel Leerstand bedroht ist. Die jungen Menschen gehen zum arbeiten in die Stadt und lassen ihre Eltern oder Großeltern zurück. Solange sie sich selbst versorgen können ist das kein Problem, nur mit steigender Pflegebedürftigkeit wird das Leben auf dem Land im Alter immer schwerer. Ein Umzug in ein Pflegeheim ist dann meist unausweichlich. Tommasinis Idee war so simpel wie genial. Er wollte zum einen den Senioren durch eine kleine Unterstützung den Alltag in der Vertrauten Umgebung bis ins hohe Alter ermöglichen und gleichzeitig neue Arbeitsmöglichkeiten für junge Menschen schaffen. Von 2002 bis 2003 wurde das alte Backsteinhaus neben der Kirche zu sechs barrierefreien Altenwohnungen und einer Pflegerwohnung für einen ambulanten Betreuungsdienst ausgebaut. Für insgesamt rund 352.000 Euro (860 Euro

pro Quadratmeter Wohnfläche) sind auf 800m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche rund 400 Quadratmeter Wohnfläche entstanden. Jede Wohnung hat eine große Küche, einen Schlafraum und ein Bad. Sie werden von ein bis zwei Personen bewohnt. Realisiert werden konnte der Umbau durch die finanziellen Zuschüsse der Provinz, eine Sparkassenstiftung und die Gelder von verschiedenen Privatpersonen. Tommasini holte sie alle an einen Tisch und überzeugte sie von der Notwendigkeit der Wiederbelebung ländlicher Regionen. Bauherr wurde die Aurora Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. und Antonio Pellegrini leitender Architekt der Sanierung. 2003 konnten die Seniorenwohnungen bezogen werden. Sie werden von den Bewohnern individuell eingerichtet und dekoriert. Unterstützung im Alltag erhalten sie durch einen professionellen Betreuungsdienst aber vor alles auch von den Nachbarn aus dem Dorf, die sie über viele Jahre kennen. Im Sommer ist die Region geprägt von Touristen, die vor allem wegen den zahlreichen traditionellen Volksfesten gerne kommen. Neben ihnen kommen auch ältere Menschen aus der Stadt zurück nach Tiedoli. Sie waren vor vielen Jahren zum Arbeiten ausgewandert, können sich aber jetzt durch die Betreuungssicherheit ein Altwerden auf dem Land gut vorstellen. Innerhalb von 10 Jahren hat sich die Bevölkerung mit festem Wohnsitz auf der kleinen Anhöhe vervierfacht. Heute leben rund 115 Menschen hier. Die meisten von ihnen sind über 50. Aber auch junge Familien kommen zurück, um in der Altenpflege oder im Tourismus zu arbeiten. In der kleinen Dorfkirche wurden seit langer Zeit wieder die ersten Taufen gefeiert.



01 Lage direkt in der Ortsmitte



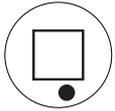
02 Ausstattung eines Zimmers



03 Bänke vor den Hauseingängen

# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



04 Loc. Tiedoli, 43043 Borgo Val di Taro PR, Emilia-Romagna, Italien

Das Dorf Tiedoli liegt in der Nord-westlichen Region Emilia-Romagna in den italienischen Apenninen. Bis nach Parma im Norden und La Spezia im Süden ist es jeweils etwa eine Stunde Fahrzeit mit dem Auto (etwa 60 Kilometer). Der Ort selbst liegt auf 750 Metern Höhe in der Nähe von Borgotaro (12 Kilometer entfernt). Dorthin fährt auch mehrmals am Tag ein Bus, der etwa 20 Minuten braucht. Die kleinere Stadt wird für Arztbesuche, Einkäufe oder kulturelle Veranstaltungen besucht. Tiedoli selbst hat wenige wirtschaftliche Perspektiven. Bis in die 1930er Jahre gab es hier etwa 800 Einwohner, vor der Planung der Altenwohnungen waren es nur noch rund 30 Bewohner. Heute, 2014, zählt man wieder rund 115 Einwohner mit festem Wohnsitz. Um den Ortskern gibt es eine Kirche, einen alten Friedhof und eine kleine Bar. Ansonsten wird die Ortschaft von alten, halb verfallenen Gutshöfen mit viel dazugehöriger landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Einmal pro Woche kommt ein Bus mit einem Straßenverkauf für die wichtigsten Lebensmittel vorbei.

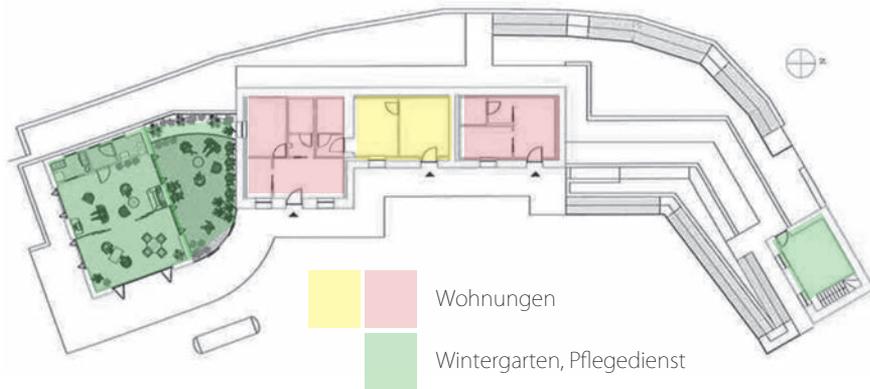
Die Seniorenwohnungen haben viel verändert auf der Anhöhe. Dabei ist ihr Raumprogramm denkbar einfach.

2001 waren die alten Steinhäuser gegenüber der Kirche noch halb verfallen und nicht bewohnbar. Die Fassade ist aus grob gehauen Steinen gemauert, was eine typische Bauweise für die Region ist. Ihre gute Lage mitten im Dorf hat sie aber zu neuem Glanz kommen lassen. Auf zwei Geschossen sind rund 360 Quadratmeter Nutzfläche zu sechs barrierefreien Wohnungen von 40 bis 60 Quadratmetern ausgebaut worden. In jedem leben ein bis zwei Personen. Sie haben eine Wohnküche, ein separates Schlafzimmer und ein kleines Bad zur privaten Nutzung. Außerdem gibt es auf der Vorder- und der Rückseite eine Terrasse. Drei Wohnungen teilen sich eine Etage. In dem kleinen freistehenden Gebäude neben der langen



05 Lage zwischen Parma und La Spezia

# Architektur



06 Grundriss Erdgeschoss

Erschließungsrampe ist die Pflegestation untergebracht. Diese 24-Stunden-Betreuung steht nicht nur den 10 Bewohnern, sondern allen Einwohnern des Dorfes zur Verfügung. 2011 ist neben den Seniorenwohnungen noch ein großer Wintergarten mit zwei Gemeinschaftsräumen und einer Sanitäreinrichtung dazu gekommen. Hier treffen sich die Menschen mit Freunden und Verwandten, denn die privaten Wohneinheiten sind dafür etwas zu klein. Der beliebteste Gemeinschaftsraum ist aber die Terrasse vor dem Haus und die anschließende, stark abfallende Wiese direkt dahinter. Hier hat man nicht nur einen weiten Blick über das Tal, hier gibt es viel Bewegungsfläche und die Nähe zur Natur, die alle Bewohner aus Tiedoli so schätzen.

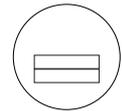
Dass es im Ort keine Infrastruktur gibt stört die wenigsten. Der Grund, warum sie hier alt werden wollen ist die Vertrautheit mit der Region. Alle Bewohner kommen aus dem direkten Wohnumfeld. Wenn sie irgendwann pflegebedürftig geworden wären, dann wäre der Umzug in ein Pflegeheim in der Stadt unumgänglich gewesen. Mit der neuen Pflegestation ist die Betreuung im hohen Alter gesichert. Bei betrach-

ten des Grundrisses wirkt das Projekt wie eine klassische Hausgemeinschaft. Aber es geht über die sechs Seniorenwohnungen hinaus. Der gesamte Ort erlebt einen wahnsinnigen Zuzug in den letzten Jahren. Viele Einheimische, die zum Arbeiten in die Stadt gezogen sind, kommen jetzt wieder, um hier ihre Rentenjahre zu verbringen. Gutshöfe rund um die Kirche werden saniert und mit neuem Leben gefüllt. Es entsteht eine neue Dorfgemeinschaft in alten Strukturen. Deswegen ist das Projekt in der Einordnung eine klassische Nachbarschaftsgemeinschaft mit vielen einzelnen Wohnhäusern, in der sich die Bewohner gegenseitig unterstützen oder bei Bedarf professionelle Betreuung bekommen.



07 Blick auf Wohnungen und Kirche

Gebäude

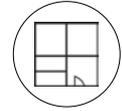


2003

\*



Private Flächen  
+ Innenräume



40-60  
Quadrat-  
meter



50%



# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



In den sechs Seniorenwohnungen leben 10 ältere Menschen. Sie alle stammen aus der Umgebung, können sich aber nicht mehr alleine versorgen und sind auf die zeitweise Unterstützung des ambulanten Pflegedienstes angewiesen. Die privaten Wohneinheiten sind mit rund 50 Quadratmetern relativ klein. Der gemeinschaftliche Alltag findet im neu gebauten Wintergarten oder draußen statt. Neben einer Terrasse vor dem Haus und einer großen Wiesenfläche gibt es noch das bunte treiben rund um die Dorfkirche, nur wenige Meter entfernt. Gerade im Sommer gibt es zusätzlich zahlreiche Feste, die zusammen mit der ganzen Dorfgemeinschaft und Besuchern gefeiert werden. Neben dem eigenen Alltag helfen die Bewohner mit, den haus-eigenen Gemüsegarten zu pflegen, die Katzen zu versorgen oder in der Gemeinschaftsküche etwas für alle zu kochen. Die Grundidee ist es, dass jeder bis ins hohe Alter sein Leben möglichst flexibel und selbstbestimmt organisiert. Der Tagesablauf wird individuell festgelegt. Alle haben unterschiedliche Gewohnheiten was das aufstehen, die Mahlzeiten oder die Freizeitaktivitäten angeht. Sollte einmal Unterstützungsbedarf sein, dann steht das ganze Dorf oder die Pflegestation auf dem Grundstück zur Verfügung. Dass das Dorf wieder mehr als 100 Bewohner hat und somit eine Gemeinschaft überhaupt möglich ist verdanken die Bewohner der Initiative von Mario Tommasini. Er hat 2001 den Anstoß für die Seniorenwohnungen in einem Dorf gegeben, dass von der totalen Entsidelung bedroht war. Durch die Pflegestation vor Ort kann man wieder in Ruhe im Dorf alt werden, auch wenn die eigenen Kinder längst in die Stadt gezogen sind. Für die Senioren ist es wichtig vertraute Menschen und die Möbel oder Gegenstände ihrer Vergangenheit um sich zu



08 Alle Dorfbewohner zusammen



09 Zwei Bewohner von Tiedoli



10 Gemeinschaftsraum im Wintergarten

haben. Straßen und Plätzen von Tiedoli sind meist eng mit Erinnerungen aus ihrem Leben verknüpft. Diese Vorteile kann ihnen ein Pflegeheim viele Kilometer entfernt nicht geben. Dort wären sie abgeschoben und ohne soziale Kontakte. Durch die neue Pflege- und Betreuungssicherheit erlebt der Ort einen regen Zuzug. Menschen aus den Städten können sich plötzlich vorstellen hier zwischen den alten Gutshöfen und umgeben von Feldern alt zu werden.

# Organisation und Bewertung

Organisation

Was Mario Tommasini in Tiedoli gelungen ist, kann ein Vorbild für alle ländlichen Regionen in Europa werden, die von der Abwanderung junger Menschen bedroht sind. Hier wurde mit einer kleinen Seniorengemeinschaft plus Pflegestützpunkt eine neue Perspektive für das Altwerden auf dem Land geschaffen. Allein die Sicherheit einer Betreuung im Pflegefall lässt viele Menschen um die 50 zurückkommen in die ländliche Heimat. Tommasini hat aber immer betont, dass er sich solche Konzepte auch für große Städte vorstellen kann. Es muss nur zentral organisiert ein Betreuungsangebot geben, damit die Menschen bis ins hohe Alter selbstständig in ihrer vertrauten Wohnung leben können. Aus dem neuen Dienstleistungszweig sind in Tiedoli gleichzeitig neue Arbeitsplätze für jüngere Menschen entstanden. Neben Betreuung erledigen sie Fahrdienste oder Besorgungen für die Bewohner. Der Zuzug im Ort weitet diese Möglichkeiten noch aus. Es wird aber auch gut gezeigt, dass es starke Initiatoren geben muss, um eine solche Idee umzusetzen. Die Zusammenarbeit von Stiftungen, Institutionen, Kommunen, Universitäten, Freiwilligen und Bewohnern ist das Erfolgsgeheimnis des Projektes. Dadurch können die Senioren selbstbestimmt am Ort ihrer Kindheit alt werden ohne sich über mögliche Pflegebedürftigkeit Sorgen machen zu müssen. Die Unterbringung in Heimen ist weder sozial noch wirtschaftlich tragbar und kann in Zukunft für die Überalterung Europas keine Lösung sein. Für rund 600 Euro im Monat erhält man hier eine Wohnung und die Möglichkeit einer rund-um-die-Uhr Betreuung im Notfall. Diese Form des Lebens in einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft wird in Zukunft eine bessere Variante im Alter sein, als die Heime, in denen die Generationen vor uns alt wurden. Hier kann



11 Terrassierter Garten



12 Rampe zu den Wohnungen

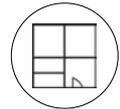


13 Initiator Mario Tommasini (links)

das Individuum in Würde altern und seinen Tagesablauf selbst bestimmen. Dorette Deutsch, die in München und Italien zuhause ist, hat das Projekt über viele Jahre als Journalistin begleitet und 2006 ihr Buch „Schöne Aussichten fürs Alter – wie ein italienisches Dorf unser Leben verändern kann“ dazu veröffentlicht. Alle Vorteile von Tiedoli werden hier noch einmal ausführlich beschrieben.



Vorteile



## 8.7 Siedlung Steinacker in Zürich (CH)

Standort	Zürich, Schweiz
Architekt	Hasler Schlatter und Partner
Bauzeit	2002-2004
Kosten	25,5 Millionen CHF
Bruttogeschossfläche	17.500 m <sup>2</sup>
Wohnungen	75 (3,5-5,5 Zimmer)

Nach einem Projektwettbewerb 2000 bekamen die Architekten Hasler Schlatter und Partner den Auftrag für die Bebauung der ehemaligen Hundewiese in der Trichtenhausenstrasse 120-128. Anforderung war eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit und Flexibilität der Architektur. Es sollten neben Wohnungen für alle Generationen auch ein Kindergarten, eine Pflegewohnung und Spielplätze geplant werden. Die grüne Stadtrandlage mit guter öffentlicher Anbindung ist bei jungen Familien und Senioren gleichermaßen beliebt. Die entstandenen 75 Wohnungen gehören zu 60 Prozent der Wohnsiedlungsgenossenschaft WSGZ und zu 40 Prozent der Arbeiter Siedlungsgenossenschaft ASIG. Im Katalog der beiden Genossenschaften ist das entstandene Projekt eher im hochpreisigen Segment angeordnet. Doch der gehobene Standard war gewünscht, denn man wollte mit relativ günstigem Wohnraum und einer attraktiven Lage der Wohnungsknappheit in Zürich entgegenwirken. Die Stadt legte ihren Schwerpunkt vor allem darauf junge Familien und Senioren weiter in Zürich zu halten. Durch ein zentrales Erschließungssystem und eine offene Tragstruktur ist mit den fünf Stadtvillen eine sehr flexible Architektur entstanden. Die Anzahl der Zimmer kann durch ein öff-

nen und schließen von Wänden bestimmt werden. Es können auch Großwohnungen für bis zu acht Bewohner entstehen. Ein Beispiel dafür ist die Pflegewohnung in einem der Gebäude, die acht Individualräume auf rund 200m<sup>2</sup> anbietet. Das Untergeschoss des 11.500m<sup>2</sup> großen Grundstückes versteckt einer Tiefgarage mit 76 Stellplätzen. Die Zugänge zu den Häusern sind über fünf separate Erschließungskerne organisiert. Im Jahr 2004 konnten die 75 Wohnungen nach vier Jahren Planungs- und Bauzeit bezogen werden. Alle Wohneinheiten waren vor der Fertigstellung der Gebäude bereits vermietet. Die gute Lage und, für Züricher Verhältnisse, ein bezahlbarer Mietpreis lockten unterschiedliche Generationen an. Barrierefreiheit war vor allem für die älteren Bewohner sehr wichtig. Die Baugenossenschaften betonten aber immer wieder, dass hier keine Wohnungen für alte Menschen entstanden sind, sondern hindernisfreie Wohnungen mit einem hohen Standard für alle Generationen. Sie ermöglichen aber ihren Bewohnern so lange wie möglich in der angestammten Wohnung zu bleiben. Erst wenn ein Alltag mit Hilfe und ambulanter Pflege nicht mehr möglich ist werden Menschen im hohen Alter über einen Umzug nachdenken müssen.

Das Projekt wurde 2005 mit dem Age Award der Züricher Age Stiftung ausgezeichnet. Die Siedlung Steinacker in Zürich Witikon erfüllte nicht nur alle Voraussetzungen sondern ist gleichzeitig ein gutes Vorbild für eine flexible und damit langfristig nutzbare Architektur für Menschen im Alter und andere Generationen.



01 Außenansicht der Wohnanlage



02 Innenraum Treppenhaus

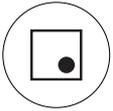


03 Innenraum Privatwohnungen



# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m



04 Siedlung Steinacker in der Trichtenhausenstrasse 120-128 in 8053 Zürich - Witikon

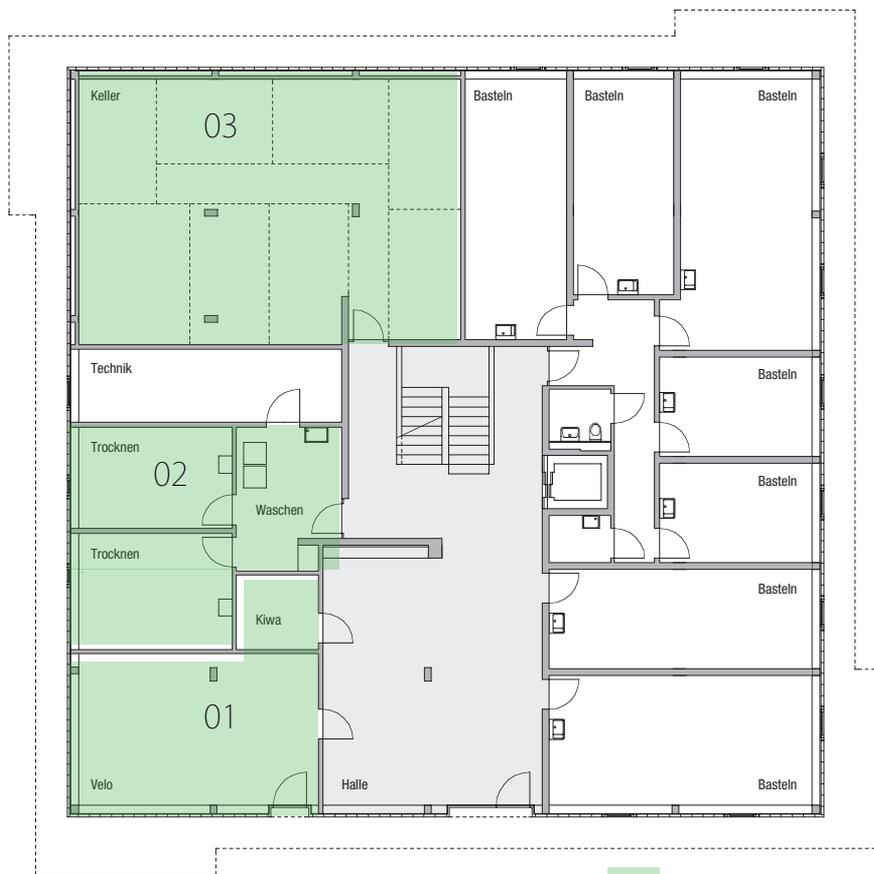
Die gesamte Siedlung besteht aus fünf Gebäuden mit quadratischer Grundfläche, die leicht verdreht zueinander in einer parkähnlichen Landschaft am Hang stehen. Im Nordosten verläuft die Trichtenhausenstrasse. Dort fahren die Busse der Linie 34 und 91 in 50 bzw. 200 Metern Entfernung ab. Das Wohngebiet liegt östlich der Stadt Zürich kurz vor der Stadtgrenze und südlich des Adlisberges. Es sind etwas mehr als 7 Kilometer ins Zentrum. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln braucht man rund 30 Minuten. Ein großer Supermarkt an der Witikonstrasse ist in nicht einmal 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Ansonsten gibt es relativ

wenig Nahversorgung in der direkten Wohnumgebung. Die Gegend zeichnet sich eher durch Grünstreifen und Wälder aus, die wie Finger aus dem Züricher Umland ins Stadtgebiet greifen. Die Natur der Umgebung wurde von den Architekten in das Wohngebiet hinein geholt. Bäume, Rasenflächen, schmale Wege und Spielplätze finden sich darin.

Im Norden gibt es von der Trichtenhausenstrasse abgehend eine Tiefgaragenzufahrt für alle Bewohner. Die Aufgänge aus dem Untergeschoss befinden sich unter den jeweiligen Häusern. Dadurch konnte die gesamte Siedlung autofrei gestaltet werden.



# Architektur

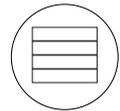


05 Grundriss Erdgeschoss, M 1:250

Man betritt die Gebäude über das Treppenhaus und den Lift in der Tiefgarage im Untergeschoss oder im Erdgeschoss durch eine großzügig verglaste Eingangsfassade. Diese Zonen sind in allen fünf Gebäuden unterschiedlich farblich ausgestaltet um die Orientierung zu erleichtern und eine Individualität zu schaffen. Außerdem befinden sich in allen Häusern Kinderwagen- und Fahrrad-Abstellräume (01), Wasch- und Trockenraum (02), Kellerabteile für alle Wohnungen (03) und Bastelräume, die extern vermietet werden können. In einem Gebäude ist im Erdgeschoss der

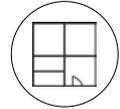
großzügige, selbst verwaltete Gemeinschaftsraum mit kleiner Küche und Bar für alle Bewohner der Siedlung untergebracht. Je nach Nutzung wird mattes oder durchsichtiges Glas im Erdgeschoss verwendet. Durch das Gefälle der Landschaft sind einzelne Bereiche (meist die Kellerräume) halb im Boden und ohne Fenster. Die Tiefgarage wird teilweise durch Tageslicht von oben beleuchtet und macht daher einen sehr hellen und freundlichen Eindruck, was die Bewohner sehr positiv bewerten. Auch hier zieht sich die Farbigkeit der Erdgeschosse weiter durch.

Gebäude



2004

Private Flächen  
+ Innenräume



87-152  
Quadrat-  
meter

97

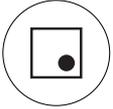
20%

€

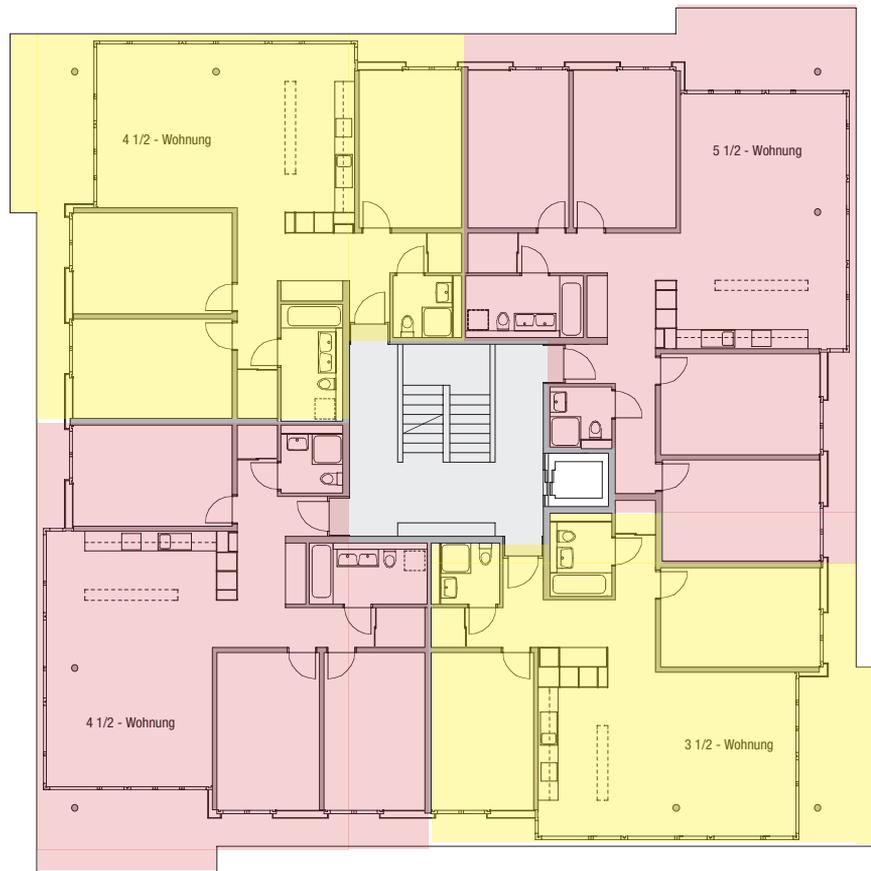


# Lage und Umfeld

Lage



Wohnumfeld  
max. 500m

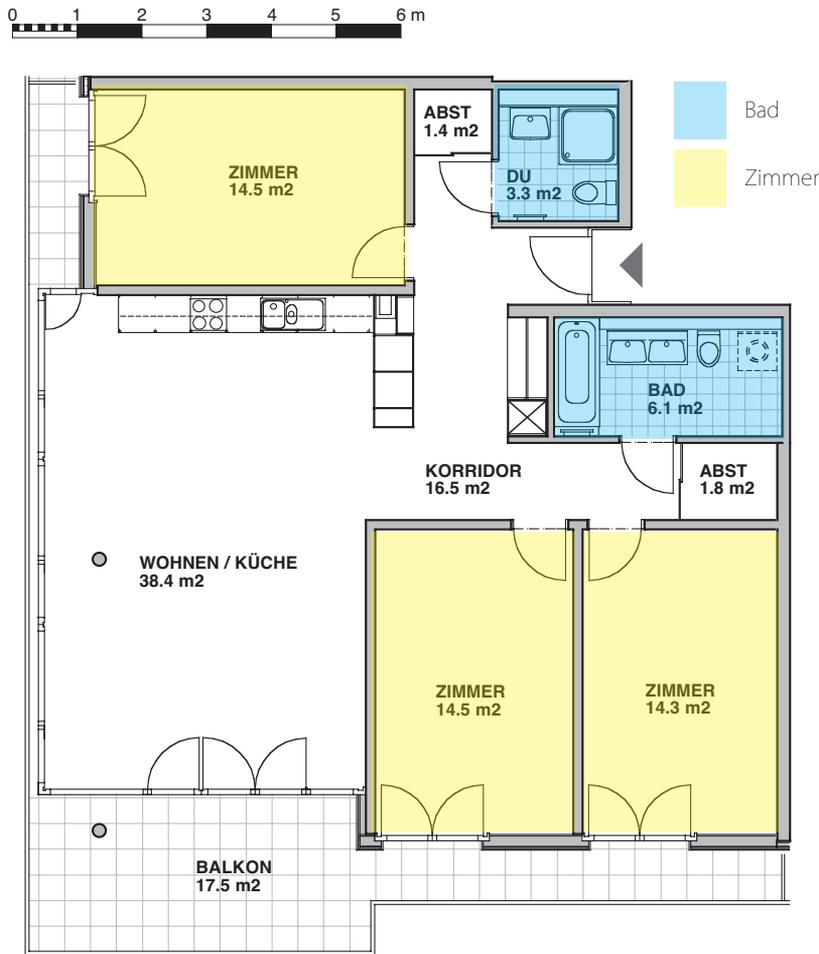


06 Grundriss 2. Obergeschoss (Haus 4), M 1:250

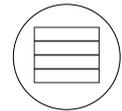
In allen Obergeschossen befinden sich 4 Wohnungen mit 3,5 bis 5,5 Zimmern. Sie sind über ein zentrales Treppenhaus mit Lift zu erreichen. Dadurch konnte die komplette Fassade für die Belichtung der Räume genutzt werden. Alle Bereiche der Häuser sind schwellenlos und barrierefrei zu erreichen. Beispielsweise erleichtern elektrisch angetriebene Automatiktüren mit einem Meter Breite den Zugang zur Wohnung. Alle Wohneinheiten der Vierspänner liegen über Eck und werden von zwei Seiten belichtet. Der Außenbereich

entsteht aus der herausgeschobenen Deckenplatte und ist je nach Nutzung unterschiedlich tief. An manchen Bereichen entsteht ein Rundlauf vor den Zimmern. Die differenzierten Vor- und Rücksprünge der Fassade sorgen für eine abwechslungsreiche und interessante Architektur. Das Tragwerk ist je nach Situation aus Ziegel oder Stahlbeton, die Fassade setzt sich aus einem Holzwerkstoff und Glasscheiben aus Verbund-Sicherheitsglas zusammen. Abgeschlossen werden alle fünf Gebäude durch ein Flachdach.

# Architektur



Gebäude



2004

Private Flächen  
+ Innenräume



87-152  
Quadrat-  
meter

97

20%

€



07 4,5-Zimmer-Wohnung, 110,8m<sup>2</sup>, 2.OG (im Grundriss die linke rote Wohnung)

In allen fünf Häusern zusammen gibt es 75 Wohnungen (23 mit 3,5 Zimmern, 37 mit 4,5 Zimmern und 13 mit 5,5 Zimmern). Der Netto-Mietpreis für eine 90m<sup>2</sup> Wohnung mit 3,5 Zimmern beträgt etwa 1.600 CHF im Dachgeschoss. Für 150m<sup>2</sup> (5,5 Zimmer) zahlt eine Familie etwa 3.500 CHF. Teilweise gibt es Maisonette Wohnungen. Alle Wohneinheiten haben einen fließenden Grundriss mit einem etwa 40 Quadratmeter großen über-Eck Wohnzimmer. Um dieses herum organisiert sich, je nach Größe, eine unterschiedliche

Zahl an Individualräumen. Im oben abgebildeten Beispiel gibt es drei Zimmer mit rund 14,5 m<sup>2</sup>, ein Bad, eine Toilette und zwei Abstellräume. Der Geschossgrundriss (Abb. 06) zeigt, dass die Abstellkammern zur Nachbarwohnung durchbrochen werden können. Größe und Grundrissform können individuell an die Bewohnerwünsche angepasst werden. In diesem Projekt sind flexible Grundrisse zwischen 87 und 152m<sup>2</sup> mit einer gehobenen Ausstattung für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse entstanden.

# Gemeinschaft

Bewohner



Organisation



Gemeinschaftsflächen



08 Spielplatz als Generationentreff zwischen den Häusern

Die Wohnsiedlung Steinacker ist ein generationsübergreifendes Wohnprojekt. Es gibt einen eigenen Kindergarten mit zwei Gruppen, Spielplätze und einen Gemeinschaftsraum für Senioren- und Bewohnertreffen im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind in ihrer Größe für Singles, Paare und Familien im gleichen Maße gedacht. Die Genossenschaft versucht die Vermietung im gleichen Verhältnis an Jung und Alt zu realisieren. Im Moment leben 62 Kinder in der Siedlung und etwa genauso viele alte Menschen. Für acht Frauen mit einer schweren Altersdemenz wurde vom nahegelegenen Kranken- und Pflegeheim eine Pflegewohnung mit 9 Zimmern eingerichtet die rund um die Uhr betreut wird. Zu diesem Zweck wurden zwei 4,5 Zimmer Wohnungen zusammengelegt. Die Kosten für diesen Umbau übernahm die Stadt Zürich. Ziel war es, Menschen mit Demenz weiter in die Gesellschaft zu integrieren und am Leben junger Familien teilhaben zu lassen. Auch wenn sie vielleicht ihre Wohnung nur noch selten verlassen kann durch die großen Fenster das Leben auf der Straße und auf den Spielplätzen der Siedlung weiter mitverfolgt

werden. Die acht Individualzimmer der Bewohner organisieren sich um einen großzügigen Gemeinschaftsbereich mit Küche (rund 40m<sup>2</sup>). Wichtige Kommunikationsflächen für alle Bewohner sind die Erdgeschosszonen (Wasch- und Atelierräume), das Wegenetz mit seinen Aufenthalts- und Spielzonen, der Gemeinschaftsraum für private Anlässe, Feiern oder Seniorentreffs und sogar die gut belichtete Tiefgarage. In der Siedlung wohnen jetzt Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen. Die Barrierefreiheit kommt allen Generationen zu gute. Leider kommt es durch die relativ hohen Mietpreise nicht zu einer sozialen Durchmischung.



09 Wohnzimmer einer älteren Dame

# Organisation und Bewertung

Organisation



10 Gemeinschaftsraum einer Pflegewohnung im 1. Obergeschoss

Auf den ersten Blick wirkt die Siedlung als würde sie nur aus hochpreisigen Eigentumswohnungen in attraktiver Lage bestehen. Eines dieser typischen Investorenprojekte was sich an besser verdienende Singles und junge Familien wendet. Dass hier eine städtische Wohnungsbaugenossenschaft der Bauträger ist kann man sich nur schwer vorstellen. Das Beispiel zeigt aber, dass mit einfachen Materialien und intelligenten Grundrissen eine hochwertige Architektur entstehen kann, die auch für den Mietwohnungsmarkt im mittleren Preissegment geplant ist. Die gewünschte Mischung der Generationen wurde bei der Auswahl der Mieter stark berücksichtigt. Durch die relativ großen Wohnungen von 3,5 bis 5,5 Zimmern sind allerdings gerade bei Senioren nur bestimmte Zielgruppen angesprochen. Gerade alleinstehende alte Menschen im mittleren und hohen Alter können eine Wohnung dieser Größe nicht mehr bewirtschaften oder bezahlen. Die Grundrisse richten sich an ältere Paare oder wohlhabende ältere Menschen die vielleicht ein eigenes Gästezimmer oder einen Hobbyraum haben möchten. Auch der gehobene

Standard der Ausstattung (beispielsweise Granitabdeckungen der Küchen oder elektrisch angetriebene Rafflamellen) müssen bezahlt werden und erhöhen den Mietpreis. Dadurch ist keine soziale Mischung entstanden. Flexibilität und Nutzungsvielfalt der Grundrisse sind eine großer Pluspunkt der Wohnanlage. Auch die Barrierefreiheit im Innen- und Außenbereich wurde bis ins letzte Detail beachtet. Die fließenden Grundrisse mit eingestellten Boxen für Individualräume und Bäder haben viel Platz und Bewegungsfreiraum. Enge Flure und Nischen wurden dadurch verhindert. Die Individualräume sind mit rund 14,5m<sup>2</sup> etwas klein für eine barrierefreie Möblierung.



11 Seminar- und Gemeinschaftsraum



Vorteile



## 9 Zusammenfassung und Auswertung

Die Akzeptanz von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Alter wird auch in Zukunft weiter ansteigen. Das hängt in erster Linie damit zusammen, dass Senioren in den kommenden Jahrzehnten einen immer größeren Teil unserer Gesellschaft ausmachen werden. Bereits 2060 werden in Deutschland, Österreich und der Schweiz rund 30% der Bevölkerung älter als 65 sein (siehe Graphik Seite 7).

Es gibt drei Schwerpunkte, die bei der Betrachtung dieser Gruppe, bezogen auf die Architektur, besonders wichtig sind. Als erstes muss ganz klar zwischen den Bedürfnissen des jungen, des mittleren und des hohen Alter unterschieden werden (siehe Graphik Seite 17). Ein 65-Jähriger hat nicht die gleichen Wohnansprüche wie eine 95-Jährige im Rollstuhl. Und doch werden ihre Anforderungen unter der Überschrift ‚Wohnen im Alter‘ zusammengefasst. Der zweite wichtige Punkt betrifft den Bewegungsradius der Senioren. Mit dem Renteneintritt sind sie noch sehr mobil, Reisen in ferne Länder sind kein Problem für sie. Mit den Jahren jedoch nimmt die Mobilität ab. Aufgrund nachlassender Sehkraft fährt man beispielsweise nicht mehr mit dem privaten PKW und bei Schmerzen in den Beinen legt man nicht mehr so lange Strecken zu Fuß zurück. Die alltäglichen Wege beschränken sich auf das direkte Wohnumfeld, also einen Radius von rund 500 Metern. Auch die eigene Wohnung gewinnt an Bedeutung. Im hohen Alter verbringt man mehr Zeit zuhause als in jedem anderen Lebensabschnitt. Der dritte wichtige Punkt ist die Abhängigkeit in die man unvermeidbar gerät, wenn

erste körperliche oder geistige Einschränkungen auftreten. Früher oder später wird jeder im Alltag auf Unterstützungen von anderen angewiesen sein. In erster Linie sind es Freunde und Familie, die einem helfen. Aber auch Bekannte aus der direkten Nachbarschaft können eine große Unterstützung sein, wenn man sich rechtzeitig um soziale Kontakte im eigenen Haus bemüht hat. Fehlt einem dieses soziale Netzwerk, dann muss man irgendwann die Leistungen von professionellen Hilfs- und Pflegediensten in Anspruch nehmen, was sehr teuer werden kann.

Aus diesen Voraussetzungen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen im Alter. Durch die Vergrößerung der Zielgruppe hat sich auch eine Vielzahl von neuen Möglichkeiten entwickelt. Von kleinen Sozialwohnungen bis hin zu luxuriösen Seniorenresidenzen ist heute alles möglich. Zwei Voraussetzungen sollten allerdings alle Wohnformen für ältere Menschen erfüllen: 1. Barrierefreiheit und 2. Passendes Wohnumfeld. Altengerechte oder barrierefreie Wohnungen sind für eine möglichst lange Selbstständigkeit besonders wichtig. Dabei geht es nicht nur um schwellenfreie Zugänge und Haltegriffe im Bad, sondern auch um ausreichend Bewegungsfläche in der Wohnung und ein barrierefreies Wohnumfeld. Dadurch, dass lange Wege irgendwann nicht mehr allein zurückgelegt werden können ist die Nahversorgung im 500 Meter Radius besonders wichtig. Neben Geschäften und Dienstleistern sollte es auch eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel geben, um weite Strecken bei Bedarf eigenständig zurücklegen zu



01 Gemeinsam wohnen im Alter (Film)

können. Sicherheit und Selbstständigkeit sind zwei wichtige Kriterien für alle Wohnformen im Alter. Zur Sicherheit zählt auch ein stabiles, soziales Netzwerk, welches einen im Alltag unterstützen kann. Der Anstieg von selbst organisierten Baugruppen für Mehrgenerationenhäuser oder Seniorengemeinschaften in den letzten 15 Jahren zeigt einen Trend unserer Zeit. Planen, Bauen und Wohnen in Gemeinschaft ist nicht nur kostengünstiger, sondern man kann auch seine ganz persönlichen Vorstellungen umsetzen und seine direkten Nachbarn besser kennenlernen. Gerade für ältere Menschen ist der vertraute Umgang mit den Nachbarn und die Sicherheit einer Unterstützung bei Bedarf wichtig. Es schützt vor Vereinsamung und es erlaubt bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden leben. Der Umzug in eine Pflegeheim kann mit kleinen Unterstützungen im Alltag möglichst lang heraus gezögert werden.

Das Thema ‚Gemeinschaftlich wohnen im Alter‘ ist längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Der deutsch-französische Kinofilm „Und wenn wir alle zusammenziehen?“ von Stéphan Robelin aus dem Jahr 2011 (Abb. 01) zeigt eine sympathische Altenwohngemeinschaft und ihre Probleme im Alltag. Die fünf Freunde um die 75 Jahre leben unter einem Dach zusammen, um bei gemeinsamen Mahlzeiten über Kunst und Politik zu diskutieren oder sich gegenseitig im Haushalt zu unterstützen. Auch schwere Themen wie der Tod, Pflegebedürftigkeit und Demenzerkrankungen werden hier angesprochen. Der Film macht Mut dafür die Initiative zu ergreifen, zeigt

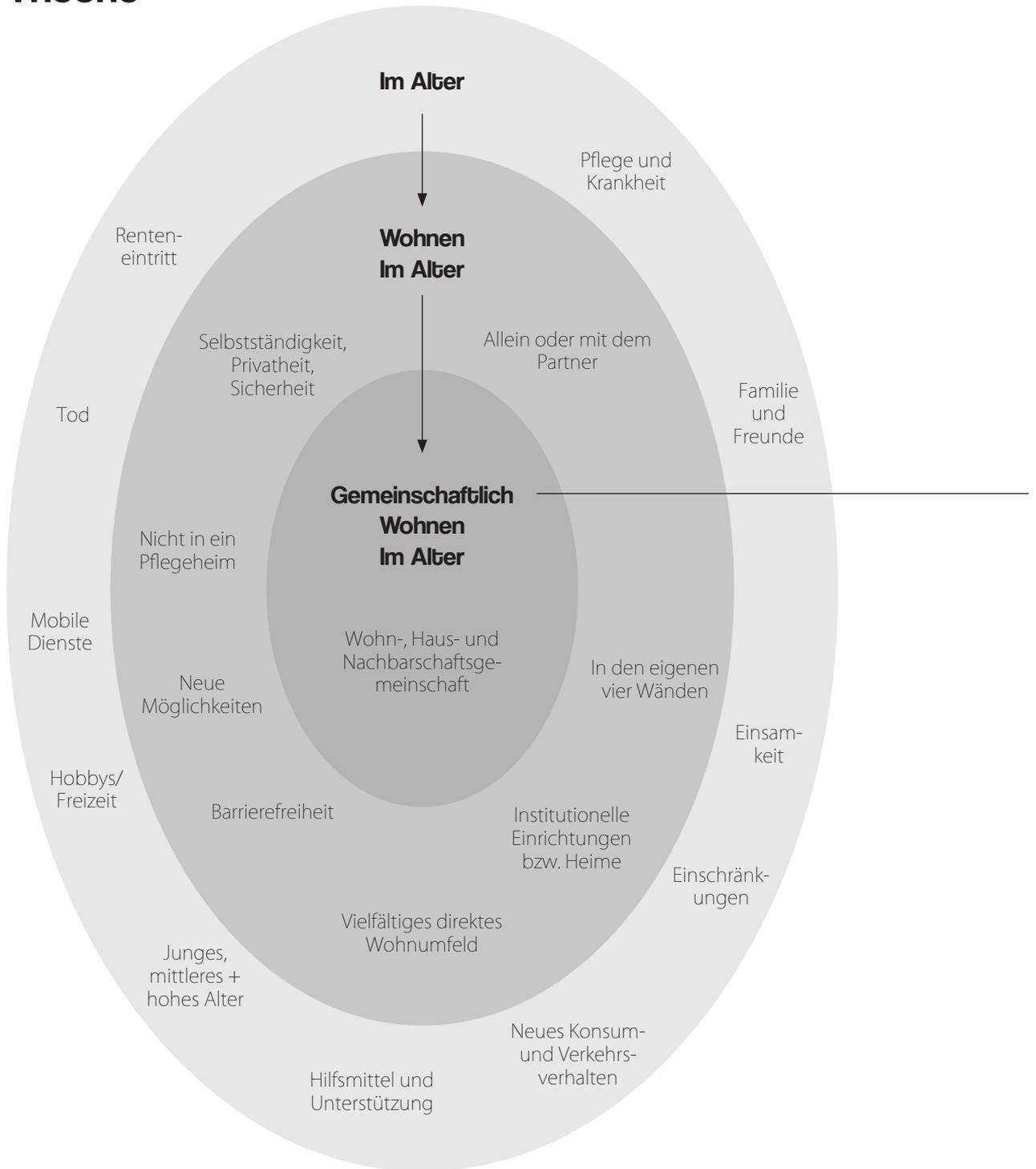


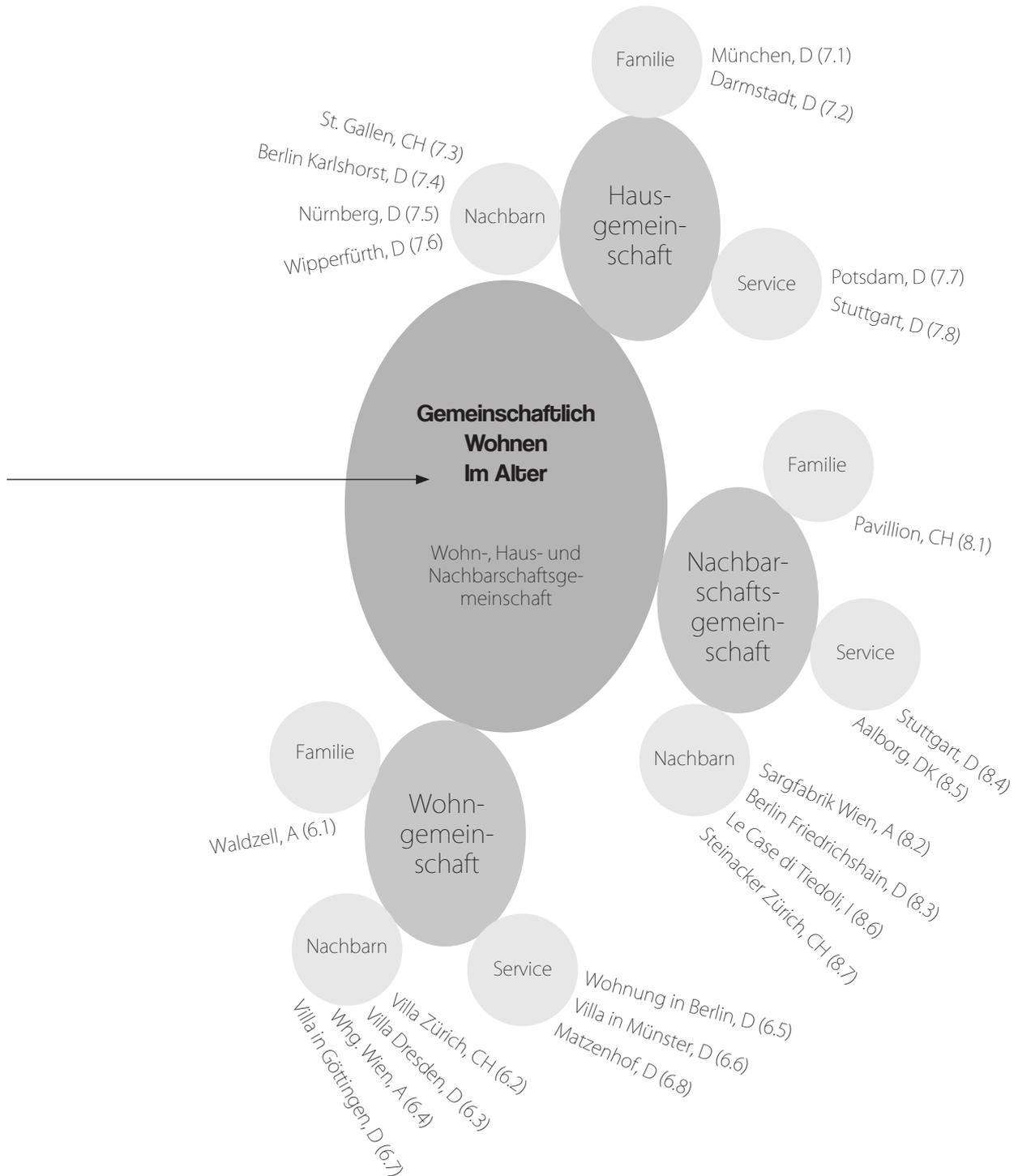
02 Vielfalt der Möglichkeiten

aber auch die Risiken, die diese Wohnform mit sich bringt. Für erfolgreiche Lösungen müssen Experten unterschiedlicher Disziplinen zusammen arbeiten. Auf der diesjährigen ‚Altenpflege‘-Messe in Hannover Ende März gab es eine Podiumsdiskussion mit dem Titel ‚Gemeinschaft schützt vorm Altern nicht – macht aber glücklich‘. Soziologen, Architekten, Produktdesigner und Kommunalpolitiker vertraten hier ihre Standpunkte. Nur aus dieser Zusammenarbeit können zukunftsweisende Projekte entstehen.

Wichtig ist es die Vielfalt der Möglichkeiten aufzuzeigen, um für unterschiedliche Vorstellungen eine Lösung anbieten zu können. Die 23 ausgewählten Projekte in dieser Arbeit zeigen diese bereits gebaute Vielfalt. Jedes Beispiel veranschaulicht unterschiedliche Schwerpunkte. Von einem 10m<sup>2</sup> Zimmer in einer Wohngemeinschaft in Berlin bis zu einer 180m<sup>2</sup> großen Wohnung in einem Mehrgenerationenhaus in Darmstadt spannt sich ein weites Feld auf. Der nachfolgende Text soll die Gemeinsamkeiten, Unterschiede und Besonderheiten der 23 Wohnprojekte aufzeigen und auswerten, um sich danach ein genaueres Bild der Möglichkeiten machen zu können. Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Alter machen heute nicht einmal 10% des Seniorenwohnens aus. Das kann sich durch die Ermutigung zu Eigeninitiative mit guten, bereits realisierten Beispielen, ändern. Viele Projekte in dieser Arbeit haben seit Jahren einen nicht abreißenden Strom an Interessierten, die sie besuchen.

# Theorie





## Kriterien

Mit der Auswahl der 23 Beispiele soll die Vielfalt von gemeinschaftlichen Wohnprojekten gezeigt werden. Für eine bessere Vergleichbarkeit wurden sie immer nach den gleichen Merkmalen untersucht (siehe Seite 66-67), um am Ende tabellarisch und graphisch darstellen zu können, was die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Wohn-, Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften sind. Wichtig war es vor allem wiederkehrende Eigenschaften herauszuarbeiten, um diese bei eventuellen Planungen solcher Projekte zu beachten.

Zunächst wurde die Lage und das direkte Wohnumfeld in einem 500 Meter Radius. Da beim Wohnen im Alter der Schwerpunkt auf einer möglichst langen Selbstständigkeit im Alltag liegt, ist eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf entscheidend. Das erste Symbol unterscheidet zwischen Zentrum, Randbezirk oder Außenlage und das zweite Symbol gibt an, ob das Projekt in einer Großstadt, Kleinstadt oder auf dem Land angesiedelt ist. Danach werden Einrichtungen im Wohnumfeld angezeigt, die im Text noch einmal genauer beschrieben werden. Je weniger Angebote sich im 500 Meter Radius um den Wohnort befinden, desto mehr ist man auf die Hilfe von Freunden, Familie oder professionellen Diensten angewiesen. Beispiele, die möglich viele Symbole bei ‚Wohnumfeld‘ haben (maximal 7), besitzen die besten Lage-Voraussetzungen für eine selbstständige Versorgung auch im hohen Alter oder mit Mobilitätseinschränkungen.

Der zweite Analyseteil beschäftigt sich mit der Architektur. Unter dem Punkt ‚Gebäude‘ ist abzulesen, ob es sich um einen Neubau oder einen sanierten Altbau handelt und in welchem Jahr er gebaut bzw. saniert wurde. Altbauten, die älter als 30 Jahre sind, wurden meistens renoviert, um sie nach den neuen barrierefreien Richtlinien an die Bedürfnisse im Alter anzupassen. Neubauten können hingegen von Anfang an altengerecht geplant werden. Außerdem ist auf den ersten

Blick erkennbar, ob eine professionelle Betreuung mit im Haus ist. Zweiter Schwerpunkt bei der Architektur sind die privaten Flächen und Innenräume. Hier war vor allem wichtig zu zeigen, ob die Senioren nur ein Zimmer, ein Zimmer mit eigenem Bad oder eine abgeschlossene Wohnung als privaten Rückzugsbereich haben. Gleichzeitig wird die Größe der Privatflächen gezeigt (egal, ob für eine Person oder ein Paar) und, im Vergleich dazu, wieviel Quadratmeter des gesamten Gebäudes anteilig pro Bewohner zur Verfügung stehen. Macht die Gemeinschaftsfläche zum Beispiel 20% oder mehr aus, dann wirkt sich das schnell auf die gesamte Nutzfläche pro Person aus. Diese drei ermittelten Werte waren für den Vergleich der Beispiele besonders wichtig, um zu erkennen, ob sich Regelmäßigkeiten ablesen lassen. Drei wichtige Innenraumkriterien für die privaten Wohnräume sind Barrierefreiheit, offener Grundriss für möglichst viel Bewegungsfläche und helle Räume durch viele oder möglichst große Fenster. Diese Eigenschaften erhöhen das Wohlbefinden älterer Menschen in den eigenen vier Wänden.

Der dritte Teil beschäftigt sich mit der Charakterisierung der Gemeinschaft. Welche Altersgruppe wohnt hier zusammen und wie viele Bewohner sind es genau? An dieser Stelle wird auch graphisch noch einmal zwischen Wohn-, Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaft unterschieden. Außerdem ist wichtig, ob die Gruppe aus Mitgliedern einer Familie besteht, freundschaftlich miteinander verbunden ist oder von einem Vermieter zufällig zusammengestellt wurde. Ging die Initiative für das Projekt von einer befreundeten Gruppe aus, dann erscheint in der Übersicht das Symbol für ‚Freunde‘, auch wenn später noch Mitbewohner dazu geholt wurden, um die endgültige Bewohneranzahl zu erreichen. Im unteren Teil wird gezeigt welche Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen und ob sie nur intern oder auch extern für Besucher von Außen zugänglich sind. Mögliche Flächen sind Garten und Hof, ein Gästezimmer, ein Veranstaltungsraum (meist mit einer kleinen Küche), eine Waschküche bzw. verschiedene Hobbyräume und, nur für Wohngemeinschaften, ein gemeinsames Bad

sowie eine Wohnküche für alle Bewohner.

Auf der letzten Seite ist die Organisation des Bauherren und der Bewohner des Projektes ein wichtiger Analysepunkt. Das klassische Bauherrenmodell geht von einem privaten Auftraggeber aus, während das Bauträgermodell ein eher wirtschaftliches Interesse beschreibt. Genossenschafts- oder Stiftungsmodelle haben meist auch einen öffentlichen Träger, der aber weniger wirtschaftliche und mehr soziale Hintergründe hat. Auch die Bewohner miteinander können unterschiedlich organisiert sein. Familie oder Eigentümer sind Besitzer des Grundstückes und des Hauses. Mieter hingegen zahlen ihre Wohnung monatlich. Für eventuelle Reparaturen kommt der Vermieter auf und sie können die Gemeinschaft jederzeit bei fristgerechter Kündigung verlassen. Besser abgesichert, aber auch strenger organisiert, sind Bewohner, die sich in einer Gemeinschaft bürgerlichen Rechts (GbR), einer Genossenschaft oder einem Verein zusammenschließen. Sie stehen rechtlich und von der Verantwortung her zwischen einer Mieter- und einer Eigentümergemeinschaft. Als drittes Symbol wird hier gezeigt von wem die Initiative für das Wohnprojekt ausging: Von den Bewohnern selbst, von einem professionellen General- bzw. Projektentwickler oder von der Kommune. Abschließend werden bei jedem Beispiel noch einmal die wichtigsten Vorteile gezeigt. Auch wenn es bei manchen auf den ersten Blick vielleicht nicht so scheint, alle haben ihre Stärken, die hier betont werden sollen.

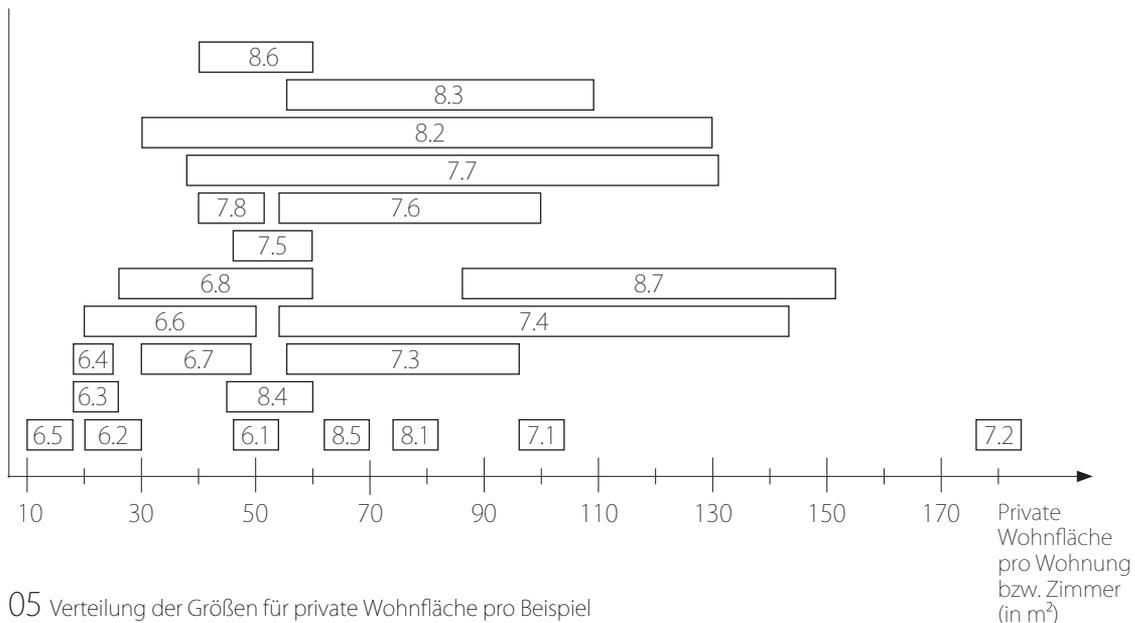
## Auswertung

Die Tabelle im Anhang dieser Arbeit zeigt alle Ergebnisse der Auswertung. Die Tabelle 06 auf Seite 225 ist eine Auswahl davon und zeigt auf einen Blick die entscheidende Werte zu den einzelnen Projekten. Es ist sofort erkennbar, dass sich die ausgewählten Seniorengemeinschaften sowohl in ihrer Bewohnerzahl und der Größe der Privatflächen als auch im Anteil der Gemeinschaftsflächen und der Gesamtfläche des Hauses

pro Bewohner stark unterscheiden. Bei näherer Analyse bestimmter Zusammenhänge und graphischer Darstellung lassen sich aber auch Regelmäßigkeiten erkennen.

Die meisten Beispiele liegen in Großstädten (16 von 23), entweder im Zentrum oder einem Randbezirk. Die Zentrumslage, egal ob in einer kleinen oder einer großen Stadt, bietet im Durchschnitt 6 Nahversorgungseinrichtungen im direkten Wohnumfeld, während die Beispiele in den Randbezirken nur durchschnittlich 5 Einrichtungen haben. Projekte in ländlichen Regionen haben mit rund 3 Angeboten die geringste Versorgungsdichte. Dennoch sind sie, gerade für Menschen, die das Leben auf dem Land gewöhnt sind, eine wichtige Alternative, um in der vertrauten Umgebung alt zu werden. Meistens wird das mangelnde Angebot oder die Abhängigkeit von anderen Personen dann nicht als Einschränkung des Alltags empfunden.

Es gibt bei den Beispielen drei Arten von Gebäuden: Neubauten (11 von 23), Umbauten (7 von 23) und Erweiterungen (5 von 23). Die Neubauten sind alle in den letzten 25 Jahren entstanden und von Anfang an für die Bedürfnisse älterer Menschen geplant worden. Die meisten Projekte dieser Kategorie sind innerhalb einer Familie oder einer Eigentümergemeinschaft (8.3) entstanden. Es gibt aber auch zwei Neubauprojekte, die von einer Kirchengemeinde realisiert wurden (7.6 und 7.8). Die zweite Kategorie sind Umbauten, die von außen nicht sichtbar sind. Hier wurden Bestandsgebäude meist an die barrierefreien Anforderungen und das gemeinschaftliche Zusammenleben angepasst. Bei den Wohngemeinschaften wurden vier historische Villen (6.2, 6.3, 6.6 und 6.7) für eine Gruppe von 6 bis 11 Senioren umgebaut. Diese Gebäude eignen sich aufgrund ihrer großzügigen Räume und Erschließungsflächen gut für eine solche Anpassung. Ein dritter Gebäudetyp sind Erweiterungen in unterschiedlichen Formen. Die Beispiele 7.1 und 8.1 erweitern ein privates Wohnhaus durch einen Anbau, um für eine weitere Generation Platz zu schaffen. In beiden Fällen ist der Garten die Gemeinschaftsfläche für drei Generationen.



05 Verteilung der Größen für private Wohnfläche pro Beispiel

Die Beispiele 7.3 und 7.5 erweitern ein Wohnhaus durch Laubengänge, um eine barrierefreie Erschließung und gleichzeitig mehr private Außenräume zu schaffen.

Wohngemeinschaften sind die einzige Form, die auch Zimmer mit oder ohne Bad für die Bewohner als private Räume anbieten. Beim Familientyp (ohne Bad) sind die Zimmer zwischen 10 und 30m<sup>2</sup> groß. Sie liegen dadurch teilweise deutlich unter dem Mindestbedarf von 15m<sup>2</sup> pro Person. Vier Wohngemeinschaften bieten diesen Typ an. Fünf andere Projekte haben Zimmer mit eigenem Bad (Apartmenttyp). Hier sind die Zimmer zwischen 18 und 50m<sup>2</sup> groß, also wesentlich größer als beim Familientyp und den Bedürfnissen von Senioren auch eher entsprechend. Alle Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften haben abgeschlossene Wohnungen. Eine Ausnahme ist das Generationenhaus in Stuttgart (8.4), das zehn Wohngemeinschaften für jeweils zwei Personen anbietet. Bei der Größe sind keine wesentlichen Unterschiede zwischen Miet- und Eigentumswohnungen zu erkennen: Mieteinheiten sind zwischen 30 und 152m<sup>2</sup> groß, Eigentum zwischen 38 und 180m<sup>2</sup>. Projekte wie die Alte Schule in Karlshorst (7.4) und die Siedlung Steinacker in Zürich (8.7) bieten Mietwohnungen bis zu 152m<sup>2</sup> an. Beim Eigentum sind die Möglichkeiten natürlich vielfältiger. Beim Mehrgenerationenhaus in Darmstadt (7.2) kann durch flexible Grundrisse eine Geschosswohnung mit

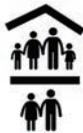
über 200m<sup>2</sup> entstehen, wenn die Bewohner es wünschen. Beim privaten Wohnraum zeigt sich jedoch deutlich, dass die Wohngemeinschaften nicht über 50m<sup>2</sup> hinausgehen (siehe Graphik 05), während abgeschlossene Wohnungen zwischen 30 und 200m<sup>2</sup> liegen. Die Graphik zeigt außerdem, dass es Projekte gibt, die eine größere Spanne an unterschiedlichen Wohnungsgrößen anbieten (7.4, 7.7, 8.2, 8.3 und 8.7). Meist handelt es sich hier um Mehrgenerationenhäuser, die kleine Wohneinheiten für Senioren und größere für Familien zur Verfügung stellen. Die Beispiele Potsdam (7.7) und Berlin Friedrichshain (8.3) bilden eine Ausnahme. Sie sind reine Seniorenwohnprojekte mit Grundrissen von 38 bis 131m<sup>2</sup>. Das Mehrgenerationenhaus in Darmstadt (7.2) liegt mit 180m<sup>2</sup> Wohnungen weit über den anderen Projekten.

Eine ganz andere Statistik ergibt sich aus der Analyse der Gesamtfläche pro Person, wenn die zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsflächen mit angerechnet werden (Graphik 07 auf Seite 226). Spitzenreiter sind wieder die privaten Bauvorhaben aus Waldzell (6.1) und Darmstadt (7.2) mit über 100m<sup>2</sup> pro Bewohner. Aber auch Mietobjekte wie Potsdam (7.7) und Zürich (8.7) bieten mit 90 bis 97m<sup>2</sup> pro Person großzügige Flächen an. Hier sind die Gemeinschaftsflächen durch eine externe Nutzung besonders groß, was allen Mietern zugute kommt. Dass die Gesamtfläche bei Wohngemeinschaften (durchschnittlich

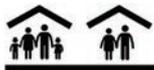
Ort	Seite	WE Senioren (in m <sup>2</sup> )	Fläche/Pers. (in m <sup>2</sup> /Pers.)	GF	Pers.		
6.1	Waldzell, A	S.70-75	50 (AT)	122	40%	5	MGH
6.2	Zürich, CH	S.76-81	20-30 (FT)	40	35%	8	MGH
6.3	Dresden, D	S.82-87	18-23 (AT)	38	25%	6	SEN
6.4	Wien, A	S.88-93	18-22 (FT)	34	35%	8	SEN
6.5	Berlin, D	S.94-99	10-18 (FT)	24	15%	6-7	SEN
6.6	Münster, D	S.100-105	20-50 (FT/AT)	60	30%	10	SEN
6.7	Göttingen, D	S.106-111	29-47 (AT)	73	40%	11	SEN
6.8	Simbach, D	S.112-117	23-58 (AT)	42	15%	13	SEN



7.1	München, D	S.120-125	100	50	5%	8	MGH
7.2	Darmstadt, D	S.126-131	180	177	30%	6	MGH
7.3	St. Gallen, CH	S.132-139	56-93	65	5%	22	MGH
7.4	Berlin, D	S.140-145	55-143	30	10%	61	MGH
7.5	Nürnberg, D	S.146-151	46-61	58	5%	11	SEN
7.6	Wipperfürth, D	S.152-157	55-100	50	2%	8-16	SEN
7.7	Potsdam, D	S.158-163	38-131	90	20%	102	SEN
7.8	Stuttgart, D	S.164-169	43-52	56	5%	14	SEN



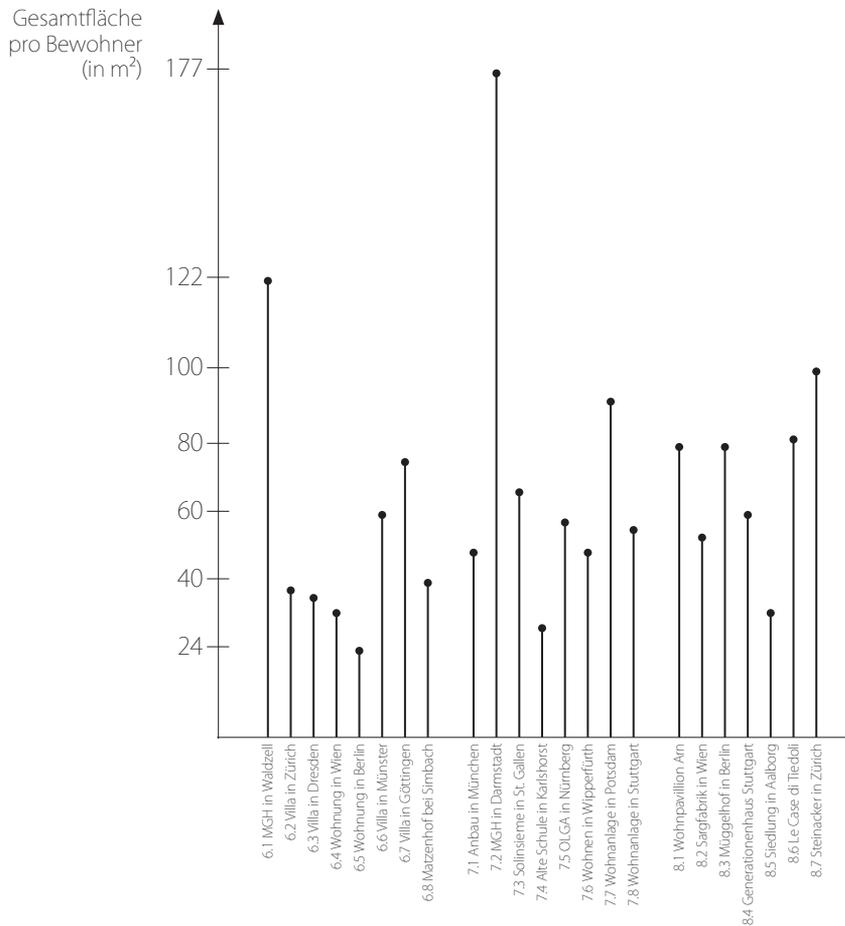
8.1	Küttigofer, CH	S.172-177	77	77	2%	5	MGH
8.2	Wien, A	S.178-183	30-130	54	8/30%	210	MGH
8.3	Berlin, D	S.184-191	56-110	77	5%	26	MGH
8.4	Stuttgart, D	S.192-197	45-60	60	25%	20+	MGH
8.5	Aalborg, DK	S.198-203	66	35	40%	100	SEN
8.6	Tiedoli, I	S.204-209	40-60	80	50%	10+	SEN
8.7	Zürich, CH	S.210-217	87-152	97	20%	180	MGH



Abkürzungen

Apartmenttyp bei den Wohngemeinschaften = **AT**  
 Familientyp bei den Wohngemeinschaften = **FT**  
 Wohneinheit (Wohnung bzw. Zimmer) = **WE**  
 Person (Bewohner im Haus) = **Pers.**  
 Gemeinschaftsflächen (Anteil an Gesamtfläche) = **GF**  
 Mehrgenerationenhaus = **MGH**  
 Nur Senioren in der Gemeinschaft = **SEN**

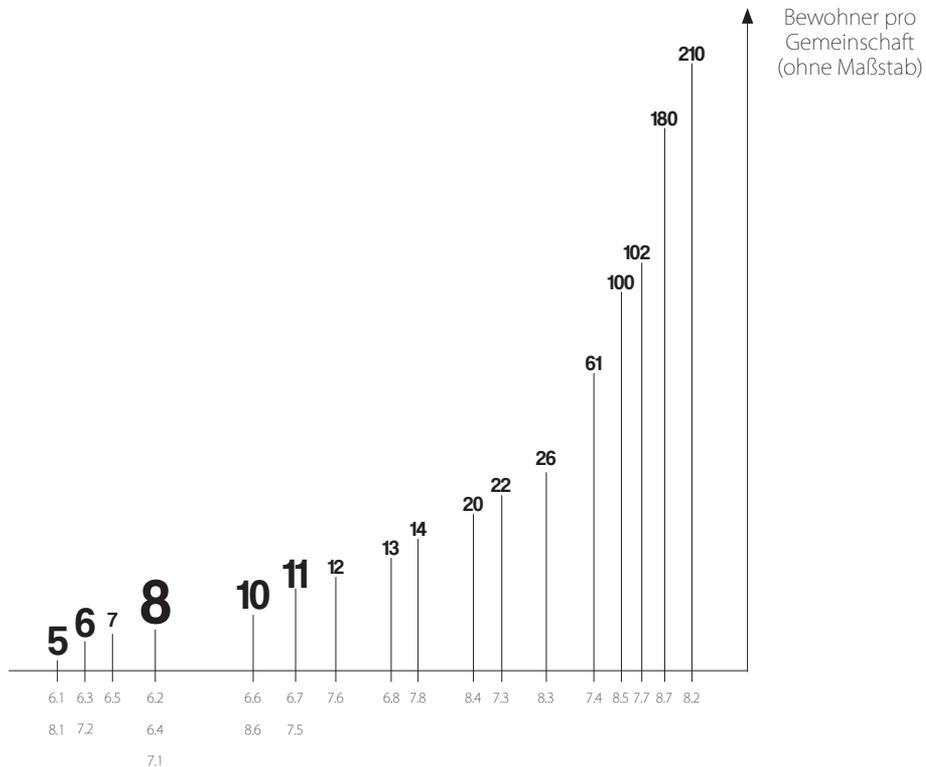
06 Auszug aus der Tabelle der Projektdaten  
 (vollständige Tabelle im Anhang zum Herausnehmen)



## 07 Gesamtfläche (private Wohnfläche plus Gemeinschaftsflächen) pro Bewohner

44,4m<sup>2</sup> pro Person) noch unter den Hausgemeinschaften (rund 57m<sup>2</sup> pro Person) und den Nachbarschaftsgemeinschaften (68,6m<sup>2</sup> pro Person) liegt, hat viel damit zu tun, dass schon die privaten Räume sehr viel kleiner sind als bei den abgeschlossenen Wohnungen. Dennoch ist der Unterschied zwischen den drei Gruppen in diesem Vergleich nicht mehr ganz so groß wie bei der Analyse der privaten Wohnflächen. Hausgemeinschaften bieten mit rund 10,25% den geringsten Anteil an Gemeinschaftsflächen an. Sechs der acht Projekte liegen weit unter 10 Prozent. Bei vielen Projekten sind oft nur der Garten und die Erschließungsfläche ein Treffpunkt. Wohngemeinschaften haben mit fast 28% den höchsten Anteil an Gemeinschaftsflächen. Durch die kleinen Zimmer findet der Alltag in der Gruppe in einer Wohnküche oder den Veranstaltungsräu-

men statt. Bei allen Projekten dieses Typs werden die Flächen auch nur intern von den Bewohnern genutzt. Nachbarschaftsgemeinschaften haben rund 22,5% gemeinsame Nutzflächen. Fünf Projekte haben sogar zwischen 20 und 50% kollektivem Anteil. Das kommt daher, dass viele dieser Angebote nicht nur für die Bewohner sind, sondern dem ganzen Quartier zur Verfügung stehen und daher größer dimensioniert sind. Projekte wie die Sargfabrik in Wien (8.2) oder die Seniorensiedlung in Aalborg (8.5) bieten eigene Badehäuser oder Bibliotheken an. Außer Weißensee (6.5) haben alle Beispiele einen gemeinsamen Garten oder Hof. In den Wohngemeinschaften ist vor allem die zentrale Küche ein wichtiger Treffpunkt (7 von 8). Drei WGs haben ein Gästezimmer und vier einen oder mehrere Hobbyräume. Bei den Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaften ist



## 08 Verteilung der Bewohneranzahl der Beispiele

vor allem der Veranstaltungsraum als gemeinsamer Ort wichtig (12 von 15). Sechs Projekte haben Hobbyräume und drei ein Gästezimmer für alle Bewohner.

Lediglich sechs von 23 Projekten sind Bewohnereigentum. Vier davon werden innerhalb einer Familie geführt. Nur Berlin Friedrichshain (8.3) und Potsdam (7.7) bieten auch Eigentumswohnungen zum Kauf an. Alle anderen Beispiele sind Mietergemeinschaften, die in machen Fällen als Verein oder Genossenschaft (4-mal) organisiert sind. Fünf von 23 Wohnbeispielen sind nicht barrierefrei. In zwei Fällen liegt es daran, dass das Bestandsgebäude nicht 100%-ig ohne Barrieren umgebaut werden konnte (6.2 und 6.5), bei zwei anderen soll ein Aufzug noch nachträglich eingebaut werden, wenn der Bedarf im hohen Alter besteht (7.2 und 7.3).

Wie die Graphik 08 zeigt, hat die Mehrzahl der Gemeinschaften bis zu 14 Bewohner. Bei den Wohngemeinschaften setzen diese sich in 6

von 8 Fällen nur aus Senioren zusammen. Reine Seniorengemeinschaften (insgesamt 13 von 23 Projekten) sind mit durchschnittlich 25 Bewohnern kleiner als Mehrgenerationenhäuser (durchschnittlich 53 Bewohner). Ausnahmen bilden die Projekte in Potsdam (7.7) und Aalborg (8.5), die rund 100 Senioren beherbergen. Kleine Mehrgenerationenhäuser mit unter 10 Bewohnern (6.1, 6.2, 7.1, 7.2 und 8.1) werden innerhalb einer Familie mit zwei bis drei Generationen bewohnt. Nachbarschaftsgemeinschaften treten aber mehrheitlich als Mehrgenerationenhäuser auf (5 von 7).

Das Bauherrenmodell (7 von 23) ist in den meisten Fällen (4 Projekte) ein Familienwohnprojekt. Sechs Beispiele wurden von Bauträgern, vier von Genossenschaften und sechs von Stiftungen oder Vereinen realisiert. Die Bewohner sind überdurchschnittlich oft Mieter (13 von 23) oder Eigentümer bzw. Familie (6 von 23). Drei Gemeinschaften sind als Genossenschaften, eine als Verein und eine als Gemeinschaft bürgerlichen

Rechts organisiert. Eigeninitiative für gemeinsames wohnen im Alter (11 von 23) geht vor allem von Familien (4-mal) oder Freunden (4-mal) aus. Ansonsten sind es auch Kommunen (6 von 23), die eine Initiative anstoßen. Motivation dafür kann Wohnungsknappheit in der Stadt (8.7), Geld von einer Stiftung (6.5 und 8.4) oder eine Genossenschaft (6.4) sein. Aber auch kirchliche Träger (7.6 und 7.8), arbeiten eng mit der Stadtverwaltung zusammen.

Kosten, sowohl Bau- als auch Mietkosten, sind nicht Gegenstand dieser Analyse. Bei manchen Projekten war es nicht möglich diese in Erfahrung zu bringen. Wenn sie bekannt sind, dann wurden sie im Text genannt. Dadurch, dass die Zahlen aber nicht vollständig waren, wurden sie auch in der vergleichenden Analyse nicht mit eingearbeitet. Dieser Aspekt ist sicherlich für weitere Forschungen noch sehr interessant zu vertiefen.

## Lösungen

Mit der Tabelle und einigen Graphiken kann man sich eine Übersicht über die Möglichkeiten von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Alter machen. Um für Menschen, die sich über eine solche Wohnform im Alter Gedanken machen, eine Lösung mit dieser Arbeit anbieten zu können, habe ich mir unterschiedliche Formen überlegt, wie man das Projekt finden kann, das am besten zu einem passt. Der erste Gedanke war ein Baumdiagramm, das durch spezielle Fragen die Lösung immer weiter einschränkt und am Ende zu einem konkreten Beispiel führt. Ich habe angefangen dieses Diagramm zu zeichnen aber durch die Vielzahl an Informationen und Möglichkeiten würde die gesamten Entscheidungsebenen nicht mehr auf ein A0 Blatt passen. Außerdem finde ich es falsch am Ende nur eine mögliche Antwort zu haben. Viele Aspekte aus den Beispielen können sich auch neu zusammensetzen, um eine persönliche Antworten zu entwickeln. Geeigneter erschien mir daher ein Fragebogen, mit dem man sich an die Wohnprojekte annähert, die am besten zu einem passen. Mit jeder Frage zu

den vorher genannten Kategorien vergibt man an alle Beispiele, die zu einem passen würden, Punkte. Je mehr Aspekte man einarbeitet, desto mehr nähert man sich an Projekte an, die den eigenen Vorstellungen entsprechen. Am Ende des Fragebogens steht nicht eine Lösung, sondern ein Schwerpunkt bei bestimmten Beispielen aus dieser Arbeit. Diese müssen vertiefend studiert werden und eventuell auf die eigenen Anforderungen angepasst werden. Der Fragebogen zum Herausnehmen befindet sich im Anhang dieser Arbeit. Die einzelnen Schritte sind dort noch einmal ausführlich erklärt.

Ich möchte diese Masterarbeit mit einem Gedicht von Kurt Tucholsky aus dem Jahr 1927 beenden. Er beschreibt, dass wir uns in unserem Leben von allem immer nur das Beste wünschen, keine Einschränkungen machen möchten aber trotzdem glücklich sein wollen. Wie wir aus seinen Zeilen herauslesen können ist das nur in den wenigsten Fällen möglich. Genauso verhält es sich mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Sie bieten ihren Bewohnern viele Vorteile, aber sind auch mit Einschränkungen und Kompromissen verbunden. Diesen Aspekt sollte man nicht unterschätzen, wenn man sich ernsthaft für eine solche Wohnform interessiert. Alle ausgewählten Projektbeispiele haben ihre Vorteile, jeder muss für sich entscheiden, welche dieser Vorteile ihm am wichtigsten ist. Das Beispiel „Eine Villa im Grünen mit Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße (...) Neun Zimmer – nein, doch lieber zehn! Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf stehn (...) Ja, und das hab ich ganz vergessen: Prima Küche – erstes Essen “ habe ich bei meiner Recherche nicht gefunden.

## Das Ideal

von Kurt Tucholsky (1927)

Ja, das möchtest:

Eine Villa im Grünen mit Terrasse,  
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;  
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,  
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn -  
aber abends zum Kino hast du nicht weit.

Das ganze schlicht, voller Bescheidenheit:

Neun Zimmer – nein, doch lieber zehn!  
Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf stehn,  
Radio, Zentralheizung, Vakuum,  
eine Dienerschaft, gut gezogen und stumm,  
eine süße Frau voller Rasse und Verve -  
und eine fürs Wochenende, zur Reserve -  
eine Bibliothek und drumherum  
Einsamkeit und Hummelgesumm.

Im Stall: Zwei Ponies, vier Vollbluthengste,  
acht Autos, Motorrad – alles lenkste  
natürlich selbst – das wär ja gelacht!  
Und zwischendurch gehst du auf Hochwildjagd.

Ja, und das hab ich ganz vergessen:  
Prima Küche – erstes Essen -  
alte Weine aus schönem Pokal -  
und egalweg bleibst du dünn wie ein Aal.

Und Geld. Und an Schmuck eine richtige Portion.  
Und noch ne Million und noch ne Million.  
Und Reisen. Und fröhliche Lebensbuntheit.  
Und famose Kinder. Und ewige Gesundheit.

Ja, das möchtest!

Aber, wie das so ist hienieden:  
manchmal scheints so, als sei es beschieden  
nur pöapö, das irdische Glück.  
Immer fehlt dir irgendein Stück.  
Hast du Geld, dann hast du nicht Käten;  
hast du die Frau, dann fehl dir Moneten -  
hast du die Geisha, dann stört dich der Fächer:  
bald fehlt uns der Wein, bald fehlt uns der Becher.

Etwas ist immer.  
Tröste dich.

Jedes Glück hat einen kleinen Stich.  
Wir möchten so viel: Haben. Sein. Und gelten.  
Daß einer alles hat:  
das ist selten.

Dieses Gedicht ist am 31.07.1927 unter Tucholskys  
Synonym Theobald Tiger in der Berliner Illustrierte  
Zeitung Nr. 31 erschienen.

# Literaturverzeichnis

Augstein Rudolf: Spiegel special - Jung im Kopf - Die Chancen der alternden Gesellschaft (8/2006). Hamburg 2006

AW - architektur + wettbewerbe 128, 12/1986: Planen und Bauen für die ältere Generation - Planning and building for the older generation. Stuttgart 1986

AW - architektur + wettbewerbe 137, 03/1989: Eine lebenswerte Umwelt für Senioren und Behinderte. Stuttgart 1986

AW - architektur + wettbewerbe 177, 03/1999: Wohnen im Alter. Stuttgart 1999

Baumeister - Zeitschrift für Architektur 05/2006: Einfach alt werden. München 2006

Becker, Annette/Chachola Schaml/Peter Cachola Schmal/Haas, Claudia (Hg.): Netzwerk Wohnen - Architektur für Generationen. München 2013

Betz, Irmgard: So leben wir - Neue und bewährte Wohnmodelle für Senioren. Augsburg 2009

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Fünfter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland - Potential des Alters in Wirtschaft und Gesellschaft. Berlin 2006

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Sechster Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland - Altersbilder in der Gesellschaft. Berlin 2010

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Länger zuhause leben. Berlin 2012

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Leben und Wohnen für alle Lebensalter - bedarfsgerecht, barrierefrei, selbstbestimmt. Berlin 2009

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Wohnen für (Mehr) Generationen - Gemeinschaft stärken, Quartier beleben. Berlin 2012

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Auf der Suche nach der passenden Wohn- und Betreuungsform - Ein Wegweiser für ältere Menschen. Berlin 2010

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Eine neue Kultur des Alterns - Altersbilder in der Gesellschaft. Berlin 2010

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Potenziale nutzen - die Kundengruppe 50plus. Berlin 2010

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Was heißt schon alt? - Ausgewählte Beiträge des Foto- und Videowettbewerbs 2011. Berlin 2013

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.): Starke Leistung für jedes Alter - Aktionsprogramm MGH. Berlin 2011

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.): Altersgerecht Umbauen - Passgenaue Bausteine für ihr Zuhause. Berlin 2010

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.): Wohnen im Alter. Berlin 2011

db - Deutsche Bauzeitung 02/2008: Gemeinsam wohnen. Leinfelden-Echterdingen 2008

DBZ - Deutsche Bauzeitschrift 07/2003: Wohnen im Alter. Gütersloh 2003

DBZ - Deutsche Bauzeitschrift 08/2006: Wohnen im Alter. Gütersloh 2006

Deutsch, Dorette: Schöne Aussichten fürs Alter - Wie ein italienisches Dorf unser Leben verändern kann. München 2006

Deutsches Zentrum für Altersforschung an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg mit Hieber, Annette/Mollenkopf, Heidrun/Wahl, Hans-Werner, Oswald, Frank: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug. Heidelberg 2005

Elser, Oliver/Rieper, Michael und Künstlerhaus Wien (Hg.): Wohnmodelle - Experiment und Alltag. Wien 2008

Fedderson, Eckhard/Lüdtke, Insa: Entwurfsatlas Wohnen im Alter. Basel 2009

Fuchs, Dörte /Orth, Jutta: Umzug in ein neues Leben - Alternative Wohnkonzepte für die zweite Lebenshälfte. München 2003

Giessler, Joachim F.: Planen und Bauen für das Wohnen im Alter - Ratgeber für Neubau, Umbau und Renovierung. Taunusstein 2005

Großhans, Hartmut: Wohnumfeld und Quartiersgestaltung für das Wohnen im Alter im Generationenverbund. Stuttgart 2001

Herrgott, Barbara S. (Hg.): Altengerechtes Bauen - Handbuch und Planungshilfe. Berlin 2012

Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume - Bauen und Wohnen ohne Hindernisse. Berlin 2008

Holzamer, Hans-Herbert: Optimales Wohnen und Leben im Alter. Wien 2008

Huber, Andreas (Hg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Basel 2008

Kast, Bas: Ich weiß nicht, was ich wollen soll - Warum wir uns so schwer entscheiden können und wo das Glück zu finden ist. Frankfurt am Main 2013

- Kirchhoff, Jutta/Jacobs, Bernd: Wohnformen für Hilfebedürftige. Stuttgart 2010
- Kluy, Alexander: Wohnen im Alter: Gemeinsam? Allein? Oder im Wald?, in: Der Standard, 02.03.2013, S. A4
- Kompetenzzentrum Kostengünstig qualitätsbewusst Bauene: Baugemeinschaften - Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. Berlin 2008
- Krämer, Stefan/Kuhn Gerd, Wüstenrot Stiftung (Hg.): Städte und Baugemeinschaften. Ludwigsburg 2009
- Krumlinde, Hans H.: Behindertengerechtes Wohnen - Ausstattung von Küche und Bad für alte und behinderte Menschen. Köln 1979
- Kuratorium Deutsche Altershilfe und Bertelsmann Stiftung: Ambulant betreute Wohngruppen - Arbeitshilfe für Initiatoren. Köln 2006
- LBS: Wohnformen der Zukunft - Veränderungspotenziale und Motivationen der Generationen 50+ in Berlin. Berlin/Hannover 2007
- LBS: Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Die Zukunft gemeinsam gestalten. Berlin 2006
- Loeschcke, Gerhard/Pourat Daniela: Altersgerecht umbauen - Handbuch und Planungshilfe. Berlin 2014
- Lorenz, Peter: Planen und Bauen für das Alter - Wohnen im dritten Lebensabschnitt. Leinfelden-Echterdingen 1994
- Marx, Lothar: Barrierefreies Planen und Bauen für Senioren und behinderte Menschen. Stuttgart/Zürich 1994
- Meuser, Philipp (Hg.): Barrierefreies Bauen - Handbuch und Planungshilfe. Berlin 2012
- Meyer-Bohe, Walter: Bauen für alte und behinderte Menschen. Wiesbaden/Berlin 1996
- Meyer-Bohe, Walter: Wohngruppen. Stuttgart 1979
- Meyer-Hentschel Hanne und Meyer-Hentschel Gundolf (Hg.): Jahrbuch Seniorenmarketing 2008/2009 - Unternehmensführung, Forschung, Praxis. Frankfurt am Main 2008
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.): Neues Wohnen mit Nachbarschaft - Baugruppen, Genossenschaften und Investoren. Düsseldorf 2009
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.): Wohnen im Alter - Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 2005
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westphalen (Hg.): Gut versorgt im Alter - Wohngruppen durch Umbau im Bestand. Düsseldorf 2009
- Müller, Christa (Hg.): Urban Gardening - Über die Rückkehr der Gärten in die Stadt. München 2011
- Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Inneren: Wohnen im Alter - Visionen, Realitäten, Erfahrungen. München 2006
- Otten, Dieter: Die 50+ Studie - Wie die jungen Alten die Gesellschaft revolutionieren. Hamburg 2008
- Pawlitschko, Roland/Sandeck, Karin: Wohnen - Neue Architektur für den demographischen Wandel -Wohnmodelle Bayern. München 2011
- Reindl, Bernhard/Kreuz, Dieter: Wegweiser Wohnen im Alter. Berlin/Wien/Zürich 2007

Rühm, Bettina: Unbeschwert Wohnen im Alter - Neue Lebensformen und Architekturkonzepte. München 2002

Scherf, Henning: Grau ist bunt - Was im Alter möglich ist. Freiburg im Breisgau 2008

Scherf, Henning/Biberti, Ilse: Das Alter kommt auf meine Weise - Lebenskonzepte heute für morgen. München 2009

Schmidt, Martin/Schwarzer, Kurt/Deutsches Historisches Museum Berlin (Hg.): Farbe für die Republik - Fotoreportagen aus dem Alltagsleben der DDR. Köln 2013

Schöffler, Mona: Wohnformen im Alter. Lahr 2006

Stadt Graz, Stadtbaudirektion: Barrierefreies Bauen für ALLE Menschen - Planungsgrundlagen. Graz 2008

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten: Grundrissfibel - 50 Wettbewerbe im gemeinnützigen Wohnungsbau 1999-2012. Zürich 2013

Statistisches Bundesamt: Ältere Menschen in Deutschland und der EU (Im Blickpunkt). 2011

Stiftung Warentest mit Kuratorium Deutsche Altershilfe und Bertelsmann Stiftung (Hg.): Leben und Wohnen im Alter. Berlin 2006

Stula, Sabrina/Beobachtungsstelle für gesellschaftspolitische Entwicklungen in Europa: Wohnen im Alter - Aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen. Berlin 2012

Suckow, Christine: Baugemeinschaften in Berlin - Wohnwünsche, Haushaltseinkommen und Finanzierung, Haushalts- und Sozialstruktur, Projekte 2002-2008, Berlin 2009

Thun-Hohenstein, Christoph/Fogarasi, Andreas/Teckert Christian: Eastern Promises - Zeitgenössische Architektur und Raumproduktion in Ostasien. Wien 2013

Weeber, Rotraut/Wölfle, Gunther und Rösner, Verena: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Stuttgart 2001

Weltzien, Dörte: Neue Konzeptionen für das Wohnen im Alter - Handlungsspielräume und Wirkungsgefüge. Kassel 2003

Für die Recherche der Beispiele auf Seite 68 bis 217 wurden auch Internetquellen verwendet, die hier nicht explizit als Primärliteratur angegeben sind. Aus dem Abbildungsnachweis auf Seite 232 bis 234 ist aber zu erkennen von welchen Internetseiten die verwendeten Bilder stammen. Diese Seiten wurden auch für nähere Informationen zu den Projekten verwendet. Alle genutzten Bücher für die Ausarbeitung der Beispiele sind im Literaturverzeichnis genannt.

# Abbildungsnachweis

## 1. Einleitung (S. 08-11)

Netzwerk wohnen - Architektur für Generationen S. 44 (01)  
www.stadtentwicklung.berlin.de (02)  
www.detail.de (03)  
WDR - „Zusammen ist man weniger allein“ 02:30 (04-1)  
Wohnen in Gemeinschaft, Berlin S.42 (04-2)  
Wohnen in Gemeinschaft, Berlin S. 11 (05)

## 2. Im Alter (S. 12-25)

Graphik vom Autor (01, 02, 07, 08, 09, 10)  
www.lichtbild.org (03)  
www.szene.digitalkamera.de (04)  
www.bmfsfj.de (05)  
www.derstandard.at (06)  
www.bahnerlebnisse.blogspot.com (11)  
www.twistedstifer.com (12)  
www.juicesaarfotographie.wordpress.com (13)  
www.blogya.de (14)  
www.de.dreamstime.com (15)  
www.wodarg.de (16)

## 3. Wohnen im Alter (S. 26-41)

Planen und Bauen für das Alter S.11-13 (01, 02, 05-07)  
Farben für die Republik S. 202-205 (03, 04)  
Detail 09/2012 - Wohnen im Alter S.966-969 (08, 23)  
Unbeschwert wohnen im Alter S.15-19 (09)  
Altengerechtes Wohnen S.244-247 (09)  
Netzwerk wohnen S. 178-179 (11)  
Barrierefreies Planen und Bauen S.36-128 (12-16)  
Bauen für alte und behinderte Menschen S. 30 (17)  
www.globalsiteplans.com (18)  
Barrierefreies Bauen S. 15, 157, 106-112 (19, 20, 22)  
Detail - Integriertes Bauen S. 115, 71 (21, 24)  
Entwurfsatlas Wohnen im Alter S. 195-198 (25)

## 4. Gemeinschaftlich wohnen im Alter (S. 42-63)

www.welt.de (01)  
www.home.arcor.de (02)

www.feuerwehrx.de (03)  
www.esf-regiestelle.eu (04)  
www.abteiburgdinklage.de (05)  
www.alvinfyp.wordpress.com (06)  
www.travelblog.org (07)  
www.archidialog.com (08)  
www.wikiartis.com (09)  
Urban Gardening S. 217 (10)  
Grundsätzliche Modelle für Baugruppen S.2-5 (11, 17, 18)  
Wohnen in Gemeinschaft, Berlin S.4-5, 81, 99 (12, 25, 26)  
Wohnmodelle S. 287-288 (13-1, 13-2)  
www.detail.de (14)  
Arch+ 208 - Tokio S. 105, 110-113 (15, 16-1 bis 16-3)  
Filmausschnitt „Die Alten-WG“, WDR, 3:10, 11:19 (19, 20)  
www.herder.de (21-1 und 21-2)  
Neue Architektur für den demographischen Wandel S.42 (22)  
Graphik vom Autor (23)  
db 02/2008 - Gemeinsam wohnen S.52-54 (24-1 und 24-2)

## 5. Projektübersicht (S. 64-67)

Graphik vom Autor erstellt (01)

## 6. Wohngemeinschaften (S. 68-69)

www.nextroom.at (01)  
Unbeschwert wohnen im Alter S. 111, 55 (02, 08)  
www.commons.wikimedia.org (03)  
www.wienerwohnen.at (04)  
Foto des Autors (05)  
www.alexianer-muenster.de (06)  
Planen und Bauen für das Alter S. 81 (07)

## 6.1 MGH in Waldzell, A (S. 70-75)

www.nextroom.at (01, 02, 03, 04, 05-3, 06, 07, 08)  
Google Maps (05-1, 05-2)

## 6.2 Villa in Zürich, CH (S. 76-81)

Unbeschwert wohnen im Alter S.110-113 (01 - 04, 07, 08, 09)  
Google Maps (05, 06-1)

### 6.3 Villa in Dresden, D (S. 82-87)

[www.commonswiki.org](http://www.commonswiki.org) (01, 07-1)  
[www.awigverein.de](http://www.awigverein.de) (02-1, 02-2, 03-1, 06, 07-2)  
[www.zeit.de](http://www.zeit.de) (03-2)  
Google Maps (04)  
Gemeinschaftlich wohnen im Alter S. 141 (05)

### 6.4 Wohnung in Wien, A (S. 88-93)

[www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at) (01)  
Netzwerk wohnen S. 38-39 (02, 03, 05)  
Google Maps (04)  
Age Dossier 2013 S. 4-5 (06)  
Gut versorgt im Alter - Umbau von Bestand S. 11 (07)

### 6.5 Wohnung in Berlin, D (S. 94-99)

Fotos des Autors (01, 02, 06, 08)  
Gut versorgt im Alter, NRW S. 46 (03-1)  
[www.asb-viersen.de](http://www.asb-viersen.de) (03-2)  
Google Maps (04)  
Gemeinschaftliches Wohnen im Alter S. 140 (05)  
[www.seniorenberatung-berlin.de](http://www.seniorenberatung-berlin.de) (07)

### 6.6 Villa in Münster, D (S. 100-105)

[www.alexianer-muenster.de](http://www.alexianer-muenster.de) (01, 10)  
[www.homecompany.de](http://www.homecompany.de) (02, 03)  
Google Maps (04, 05)  
Gemeinschaftlich Wohnen im Alter S. 78 (06)  
[www.bethanien-diakonie.de](http://www.bethanien-diakonie.de) (07)  
[www.web.pregocms.de](http://www.web.pregocms.de) (08)  
Altengerecht umbauen, BMFSFJ S. 34 (09)

### 6.7 Villa in Göttingen, D (S. 106-111)

Planen und Bauen für das Alter S. 81-85 (01-1 - 05, 08, 09)  
Google Maps (04-1)  
[www.freialtenarbeitgoettingen.de](http://www.freialtenarbeitgoettingen.de) (01-2, 06, 07)

### 6.8 Matzenhof in Oberbayern, D (S. 112-117)

Unbeschwert wohnen im Alter S. 54-57 (01, 02, 07, 08)  
Google Maps (06)  
[www.service-wohnen-brauneis.de](http://www.service-wohnen-brauneis.de) (03, 04, 05, 09, 10, 11)

### 7. Hausgemeinschaften (S. 118-119)

Unbeschwert wohnen im Alter S.97 (01)  
Entwurfsatlas Wohnen im Alter S. 147 (02)  
[www.kraenzle-fischerwasels.de](http://www.kraenzle-fischerwasels.de) (03)  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de) (04)  
Wohnen - Neue Arch. für den demograph. Wandel S. 51 (05)  
[www.bda-nrw.de](http://www.bda-nrw.de) (06)  
[www.poetting-architekten.de](http://www.poetting-architekten.de) (07)  
[www.baunetzwissen.de](http://www.baunetzwissen.de) (08)

### 7.1 Austragshaus in München, D (S. 120-125)

Unbeschwert wohnen im Alter S. 96-101 (01, 02, 03, 06)  
Google Maps (04-1, 04-2)  
[www.fun-architekten.de](http://www.fun-architekten.de) (05, 07, 08, 09, 10, 11)

### 7.2 MGH in Darmstadt, D (S. 126-131)

[www.kraenzle-fischerwasels.de](http://www.kraenzle-fischerwasels.de) (01, 02, 03, 04-2, 08, 09)  
Google Maps (04-1)  
Häuser mit Zukunft S. 22 (05)  
Netzwerk wohnen S. 212-215 (06, 07)

### 7.3 Solinsieme in St. Gallen, CH (S. 132-139)

Entwurfsatlas Wohnen im Alter S. 146-147 (01, 02-2)  
Netzwerk wohnen S. 186-191 (02-1, 03)  
Google Maps (04)  
Neues Wohnen 2te Lebenshälfte, Fallstudie (08)  
[www.solinsieme.com](http://www.solinsieme.com) (05, 06, 10, 13)  
[www.archplan.ch](http://www.archplan.ch) (07-1, 07-2, 09, 11, 12)

### 7.4 Alte Schule Berlin Karlshorst, D (S. 140-145)

[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de) (01)  
[www.netzwerk-generationen.de](http://www.netzwerk-generationen.de) (02-1)  
Google Maps (04)  
[www.institut-feiner-dinge.de](http://www.institut-feiner-dinge.de) (05, 06)  
Projektblatt trias Projekt S. 1 (07, 08)  
[www.berliner-kurier.de](http://www.berliner-kurier.de) (02-2, 03)

### 7.5 OLGA in Nürnberg, D (S. 146-151)

Wohnen - Neue Architektur für den demographischen Wandel S. 50-55 (01, 02-1, 03, 05, 06, 08, 09)  
[www.baumodelle-bmfsfj.de](http://www.baumodelle-bmfsfj.de) (02-2)  
Google Maps (04)  
[www.wohnprojekt-olga.de](http://www.wohnprojekt-olga.de) (07)

### 7.6 Pfarrzentrum Wipperfürth, D (S. 152-157)

[www.bda-nrw.de](http://www.bda-nrw.de) (01, 02-2, 05, 07, 08)  
[www.martini-architekten.de](http://www.martini-architekten.de) (02-1)  
Altengerechtes Wohnen S. 150-154 (03, 10)  
Google Maps (04)  
[www.baunetzwissen.de](http://www.baunetzwissen.de) (06)  
[www.baukunst-nrw.de](http://www.baukunst-nrw.de) (09)  
[www.baukunst-nrw.de](http://www.baukunst-nrw.de) (11)

### 7.7 Wohnanlage in Potsdam, D (S. 158-163)

[www.poetting-architekten.de](http://www.poetting-architekten.de) (01, 03-2, 07)  
Altengerechtes Wohnen S. 120-125 (02, 03-1, 06, 08, 09)  
Google Maps (04)  
[www.johanniter.de](http://www.johanniter.de) (05)

### 7.8 Wohnanlage in Stuttgart, D (S. 164-169)

[www.baunetzwissen.de](http://www.baunetzwissen.de) (01, 02, 08)  
Detail - Integriertes Wohnen S. 52-57 (03, 04, 07, 09, 10, 11)  
Google Maps (05, 06)

## 8. Nachbarschaftsgemeinschaften (S. 170-171)

Netzwerk wohnen S. 44 (01)  
Integriertes Wohnen S. 27 (02)  
Wohnen in Gemeinschaft, Berlin S. 61 (03)  
Unbeschwert wohnen im Alter S. 82 (04)  
Planen und bauen für das Alter S. 134 (05)  
Netzwerk wohnen S. 20 (06)  
[www.basig.ch](http://www.basig.ch) (07)

### 8.1 Wohnpavillon Arn, CH (S. 172-177)

Netzwerk wohnen S. 44-49 (01, 02, 03, 04, 06-1, 05-2)  
Google Maps (05-1)  
[www.dual.ch](http://www.dual.ch) (07, 08, 09, 10, 11)  
[www.werkbauenundwohnen.ch](http://www.werkbauenundwohnen.ch) (06-2, 06-3, 12, 13)

### 8.2 Sargfabrik in Wien, A (S. 178-183)

Integriertes Wohnen S. 27 (01)  
Wohnmodelle S. 256-285 (03, 05, 08)  
[www.wohnmodelle.at](http://www.wohnmodelle.at) (02-1)  
Altengerechtes Wohnen S. 126-133 (02-2)  
Google Maps (04)  
[www.sargfabrik.at](http://www.sargfabrik.at) (06, 07, 09, 11)  
[www.triart.at](http://www.triart.at) (10)

### 8.3 Müggelhof in Berlin, D (S. 184-191)

[www.kondorwessels.com](http://www.kondorwessels.com) (01, 02, 13)  
Wohnen in Gemeinschaft, Berlin S. 58-61 (03, 04, 12, 14)  
Google Maps (05)  
Grundrisse direkt von Stefanie Ruhe, Architektin (06-10)  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de) (11)

### 8.4 Generationenhaus Stuttgart, D (S. 192-197)

Unbeschwert wohnen im Alter S. 80-85 (01, 02-1, 04-2, 05, 06)  
[www.pflege.betreut.de](http://www.pflege.betreut.de) (02-2)  
DETAIL - Integriertes Wohnen S. 32-35 (03)

Google Maps (04-1)  
[www.arturimages.com](http://www.arturimages.com) (07, 08)  
[www.baunetzwissen.de](http://www.baunetzwissen.de) (09)

### 8.5 Seniorensiedlung in Aalborg, DK (S. 198-203)

Planen und bauen für das Alter S. 134-137 (01, 02, 05, 06, 09)  
Google Maps (04-1)  
Google Maps Streetview (03)  
[www.embassyworld.com](http://www.embassyworld.com) (04-2)  
[www.aalborgkommune.dk](http://www.aalborgkommune.dk) (07)  
[www.viva-bolig.dk](http://www.viva-bolig.dk) (08)

### 8.6 Le Case di Tiedoli, I (S. 204-209)

Netzwerk wohnen S. 20-25 (01, 06, 10, 13)  
[www.lecaseditiedoli.it](http://www.lecaseditiedoli.it) (02, 03, 07, 09, 11, 12)  
Google Maps (04, 05)  
[www.forum-seniorenarbeit.de](http://www.forum-seniorenarbeit.de) (08)

### 8.7 Siedlung Steinacker in Zürich, CH (S. 210-217)

Netzwerk wohnen S. 106-109 (03-1)  
DBZ 8/2006 S. 42-43 (02, 10)  
[www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch) (03-2, 09)  
[www.basig.ch](http://www.basig.ch) (01, 07, 08, 11)  
Google Maps (04-1)  
[www.baudokumentation.ch](http://www.baudokumentation.ch) (04-2, 05, 06)

## 9. Zusammenfassung (S. 218-229)

Graphik vom Autor erstellt (03, 04, 05, 06, 07, 08)  
[www.amazon.de](http://www.amazon.de) (01)  
[www.kraenzle-fischerwasels.de](http://www.kraenzle-fischerwasels.de) (02-3)  
[www.alexianer-muenster.de](http://www.alexianer-muenster.de) (02-1)  
[www.kondorwessels.com](http://www.kondorwessels.com) (02-4)  
[www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at) (02-2)

Alle hier eventuell nicht genannten Abbildungen und Fotos wurden vom Autor eigenständig erstellt. Das Copyright dieser Abbildungen liegt beim Autor und dem Institut für Gebäudelehre der Technischen Universität Graz!



# Impressum

## Masterarbeit:

Elisabeth Gaenge: Ich möchte nicht alleine alt werden! Gemeinschaftliche Wohnkonzepte im Alter - Grundlagen, Möglichkeiten und Beispiele. Berlin 2014

## Konzeption und Gestaltung:

Elisabeth Gaenge  
elisabeth.gaenge@gmx.de

## Betreuung:

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Hans Gangoly,  
Institut für Gebäudelehre (1470)

Technische Universität Graz  
Lessingstraße 25/IV  
A-8010 Graz

## Vielen Dank an:

Philipp Ewerling  
Kirstin und Andreas Gaenge  
Astrid Ewerling und Stephan Fernau  
Ilse Kläke  
Florian Engelhardt  
Shirin Dyanat  
Kassandra Löffler

## Druck:

CSV Copyshop Berlin  
Boxhagener Straße 51  
D-10245 Berlin

## Bindung:

Stephanus Werkstätten  
Johannes-Kraatz-Straße 9  
12459 Berlin

## Schrift:

Kozuka Gothic Pro Extra Light  
Coolvestica Regular  
Denne at the tea party

© Elisabeth Gaenge, Berlin 2014  
© Institut für Gebäudelehre, Technischen  
Universität Graz, 2014

